



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 864 404 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 373 125	4 131 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 373 125</b>	<b>4 131 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 067 099	3 502 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 238 249</b>	<b>3 673 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 134 876</b>	<b>457 933</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 389	4 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 389</b>	<b>4 834</b>
Annen finanskostnad		352 204	212 629
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 204</b>	<b>212 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 815</b>	<b>-207 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 061	250 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 660 470	1 660 470
Sum varige driftsmidler		1 660 470	1 660 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 660 470	1 660 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		566 563	531 495
Sum fordringer		566 563	531 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 784	1 952 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 784	1 952 020
Sum omløpsmidler		2 968 348	2 483 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 628 817</b>	<b>4 143 985</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 200</b>	<b>27 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 996 024	9 796 085
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 996 024</b>	<b>-9 796 085</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 968 824</b>	<b>-9 768 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 490 812	13 829 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 490 812</b>	<b>13 829 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 490 812</b>	<b>13 829 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 987	39 909
Leverandørgjeld		24 357	5 498
Annen kortsiktig gjeld		42 485	37 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 829</b>	<b>83 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 597 641</b>	<b>13 912 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 628 817</b>	<b>4 143 985</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375398

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 864 404 332  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 864 404 332  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 373 125	4 131 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 373 125</b>	<b>4 131 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 067 099	3 502 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 238 249</b>	<b>3 673 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 134 876</b>	<b>457 933</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 389	4 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 389</b>	<b>4 834</b>
Annen finanskostnad		352 204	212 629
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>352 204</b>	<b>212 629</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 815</b>	<b>-207 795</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 061	250 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>800 061</b>	<b>250 138</b>



Organisasjonsnr: 864 404 332  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 660 470	1 660 470
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 660 470	1 660 470
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		566 563	531 495
Sum fordringer		566 563	531 495
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 784	1 952 020
Sum omløpsmidler		2 968 348	2 483 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 628 817</b>	<b>4 143 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		27 200	27 200
Sum innskutt egenkapital		27 200	27 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 996 024	9 796 085



Sum opptjent egenkapital	-8 996 024	-9 796 085
Sum egenkapital	-8 968 824	-9 768 885
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 490 812	13 829 822
Sum annen langsiktig gjeld	13 490 812	13 829 822
Sum langsiktig gjeld	13 490 812	13 829 822
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 987	39 909
Leverandørgjeld	24 357	5 498
Annen kortsiktig gjeld	42 485	37 642
Sum kortsiktig gjeld	106 829	83 048
Sum gjeld	13 597 641	13 912 870
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 628 817</b>	<b>4 143 985</b>



Organisasjonsnr: 864 404 332  
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Brl Torshov Kvartal 13

24. april 2023

Selskapsnummer: 6062





## Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kvartal 13

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Torshov Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Torshov Kvartal 13**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6062 Brl Torshov Kvartal 13 Årsrapport.pdf

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har ikke vært justert på mange år. Styret foreslår økning til kr 175 000.



**Forslag til vedtak**

Styrehonoraret økes til kr 175 000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Bodmann

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Kasper Olsen
- Stine Monsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Danielsen
- Stener Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11
Styremedlem	Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1
Styremedlem	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7
Styremedlem	Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47
Styremedlem	Pål Sollie	Ole Bulls Gt 45
Varamedlem	Magnus Danielsen	Johan Svendsens Gate 15
Varamedlem	Ole Kasper Olsen	Johan Svendsens Gate 5

#### Valgkomiteen

Hilde Aarflot	Ole Bulls Gt 49
Emma Karolina Alice Bodman	Johan Selmers Gate 1

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post. Se Brl Torshov Kvartal 13s hjemmeside på [www.vibbo.no/torshov-kvartal-13](http://www.vibbo.no/torshov-kvartal-13) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal 13

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Brl Torshov Kvartal 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 125

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Torshov Kvartal 13 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter.

En høstdagnad, en sommerfest og en Julegrantenning i bakgården.

Styret har hatt en Julesammenkomst som ble avholdt i januar, dette er den første på 3 år, etter Corona perioden.

Husleiene gikk opp med 3% fra 1. januar, styret har vedtatt at husleiene skal justeres årlig med en prosent tilsvarende KPI.

Det har vært nedlagt svært mye arbeid med å få på plass et anlegg for nedgravdsøppel, dette har vi dessverre ikke lyktes med.

De forskjellige instanser i Oslo Kommune samarbeider ikke spesielt godt, utfordringene har vært størst for anlegget i Ole Bullsgt., denne plasseringen synes nå å være helt ute av bilde siden By miljøetaten ikke godkjenner denne plasseringen.

Det er pr dags dato sendt inn en søknad til Oslo Kommune plan og bygg om et søppel anlegg ved lekeplassen/Vossegata.

Styret har ikke tatt initiativ til større vedlikeholds prosjekter nå.

Asfalt uteområdet i gårdsrommet er svært slitt, oppgradering har blitt holdt igjen pga ønske om å få søppelbilen ut av gården, dette vil vi nå vurdere om vi skal forsøke å få gjennomført uten en avklaring med søppelbiler.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Torshov kvartal 13 er HMS et tema som har høy prioritet. Vi ønsker at alle skal være trygge hjemme og at T13 skal være et sted der man ønsker å bo.

I 2022 har styret laget en HMS sjekkliste med ting som skal sjekkes fire ganger per år. I sjekklisten inngår inne og utearealer som er knyttet til eiendommen.

Murbyen Oslo, som er en organisasjon som ønsker å bevare gamle murgårder i Oslo og er finansiert av Oslo kommune og diverse fond, har laget en tilstandsrapport over T13 basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå. I rapporten fremkommer det at bygården er i god stand og at det akkurat nå ikke foreligger noe større vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen.

Vannrør, avløp og tak er ikke inkludert i den rapporten.

Brannvarslingsanlegget i T13 er levert av Autronica og styret har signert en vedlikeholdsavtale med Autronica for årskontroller, oppdatert mjukvare i og årlig testing av systemet.

T13 er også interessert i å etablere en dialog med andre gårder på Torshov med tanke på vedlikehold.

Alle gårder er bygget på samme måte på samme tid så problemer med fukt, ventilasjon, valg av riktig material ved vedlikehold og håndverkere foreligger i alle gårder og her ser styret at man kan finne synergier i Torshovbyen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avsetning til større vedlikeholdsprosjekt som ikke er gjennomført hvor det var satt av kr 1 500 000 til oppgradering av søppelanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av søppelanlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal 13.

### Lån

Brl Torshov Kvartal 13 har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal 13

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kvartal 13.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Pennepo Dokumentnøkkel: CV5QP-IJENL-ZDIXO-BE7HE-PGFFX-1DWZA



**BDO**

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: CNSGP-UENL-ZD-XO-BE7HE-PGFPPX-10WZA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## BORETTLAGET TORSHOV KVARTAL 13 ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 400 467</b>	<b>2 575 915</b>	<b>2 400 467</b>	<b>2 861 518</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		800 058	250 138	-362 500	-808 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-339 010	-425 586	-390 000	-297 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>461 048</b>	<b>-175 448</b>	<b>-752 500</b>	<b>-1 105 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 861 515</b>	<b>2 400 467</b>	<b>1 647 967</b>	<b>1 756 368</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 968 344	2 483 515		
Kortsiktig gjeld		-106 829	-83 048		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 861 515</b>	<b>2 400 467</b>		



**BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13**  
**ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 373 076	4 130 200	4 348 000	4 458 000
Andre inntekter	3	49	1 356	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 373 125</b>	<b>4 131 556</b>	<b>4 348 000</b>	<b>4 458 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-16 399	-9 550	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-180 665	-175 570	-178 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-2 310	-1 867	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-581 274	-1 079 634	-1 905 000	-1 955 000
Forsikringer		-571 038	-586 969	-560 000	-572 000
Festeavgift		-177 304	-146 403	-140 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-907 305	-843 335	-870 000	-1 015 000
Energi/fyring		-61 248	-47 548	-50 000	-63 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 175	-125 736	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-446 384	-485 861	-469 000	-471 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 238 252</b>	<b>-3 673 623</b>	<b>-4 476 500</b>	<b>-4 772 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 134 873</b>	<b>457 933</b>	<b>-128 500</b>	<b>-314 150</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 389	4 834	0	0
Finanskostnader	12	-352 204	-212 629	-234 000	-494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-334 815</b>	<b>-207 795</b>	<b>-234 000</b>	<b>-494 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>800 058</b>	<b>250 138</b>	<b>-362 500</b>	<b>-808 150</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		800 058	250 138		



**BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13**  
**ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 660 470	1 660 470
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 660 470</b>	<b>1 660 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		231	0
Forskuddsbetalte kostnader		566 329	531 495
Driftskonto OBOS-banken		583 530	148 854
Sparekonto OBOS-banken		1 812 745	1 797 694
Innestående i andre banker		5 509	5 472
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 968 344</b>	<b>2 483 515</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 628 814</b>	<b>4 143 985</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital * 100		27 200	27 200
Udekket tap	14	-8 996 027	-9 796 085
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 968 827</b>	<b>-9 768 885</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 490 812	13 829 822
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 490 812</b>	<b>13 829 822</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 661	21 274
Leverandørgjeld		24 357	5 498
Påløpte renter		17 504	7 702
Påløpte avdrag		22 483	32 207
Påløpte kostnader		7 824	0
Annen kortsiktig gjeld		0	16 368
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 829</b>	<b>83 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 628 814</b>	<b>4 143 985</b>
Pantstillelse		16 000 000	16 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 02.03.2023  
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Stener Olsen/s/ Johan-Petter Mikael Bodman/s/ Stine Monsen/s/

Morten Færden Sælensminde/s/ Pål Sollie/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 606 060
Tillegg Kjeller/Loft	641 916
Eiendomsskatt	125 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 373 076</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Husleie korreksjon	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>49</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 399.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-810
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 310</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-169 363
Drift/vedlikehold VVS	-13 980
Drift/vedlikehold elektro	-250 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 734
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 170
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 767
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-581 274</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-125 147
Vann- og avløpsavgift	-520 374
Feieavgift	-19 451
Renovasjonsavgift	-242 333
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-907 305</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Container	-28 162
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 942
Driftsmateriell	-2 812
Vaktmestertjenester	-139 275
Renhold ved firmaer	-169 165
Snørydding	-64 667
Andre fremmede tjenester	-2 305
Trykksaker	-438
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 000
Andre kontorkostnader	-883
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-3 844
Velferdskostnader	-11 542
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-446 384</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 646
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 051
Renter bank DNB	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	656
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 389</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-352 204
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 204</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi (1920-23)	1 660 470
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 660 470</b>

Gnr.225/bnr.125

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,94 %. Løpetiden er 32 år.

	-15 257	
Opprinnelig 2018	000	
Nedbetalt tidligere	1 427 178	
Nedbetalt i år	339 010	
		-13 490 812
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-13 490 812</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1480406. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Skadedyrsanering	
2022	Vedlikehold av brannanlegg	Oppgradering av programvare
2021-2022	Velux-service	Service og vedlikehold av Velux takvinduer
2021	Nytt vannrør	Reparasjon av lekkasje i nr. 45
2021-2022	Kontroll av elanlegg	Oppgradering av elanlegg, korrigering av feil og mangler
2020-2021	Nytt låsesystem	Nye nøkler med elektronisk brikke innført
2020	Asfaltert fortau Johan Svgt.	Asfaltert og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann
2020	Nye Brannslukningsapparater	
2019	Reparert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel. 1	
2018	Soilrør video inspeksjon	Reparert påviste skader
2015	Utbedring bakgård	Vedtatt på GF 09.05.16 - fjerne gjerde mot bakgård
2013 - 2014	Brannsikring	
2013 - 2014	Oppført uteboder	Oppført uteboder fir barnevogner og sykler.
2012 - 2012	Vaskemaskiner	Kjøpt inn nye vaskemaskiner Leverandør: DSI Systemer AS
2012 - 2012	Byttet hovedkran	Byttet utvendige hovedvannkraner Entreprenør: Rørlegger Sentralen AS
2011 - 2011	Piperehabilitering	Entreprenør: Skorstenshantverkaren Jan Kalserud
2008	Skiftet vinduer	
2004	Malt vinduer mot bakgård, jfr rapp. OPAS	2004. :Rapport fra OBOS prosjekt sier at det er prekært med å få malt vinduene inn mot bakgård. Arbeidet pågår og skal være ferdig 2004. Jfr tidligere tilleggsopplysninger.
2001	Vaskeriene er pusset opp.	2001: Vaskeriene er pusset opp. Jfr tilleggsopplysningene

#### 6062 Brl Torshov Kvartal 13

Ditt boligselskap har mottatt støtte!

[Gir tilbake](#)

## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

**Selskapsnummer:** 6062 **Selskapsnavn:** Brl Torshov Kvartal 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.