

Til andelseierne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Torshov Kvartal VII Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag
avholdes mandag 4. mai 2015 kl. 18:00 i Biblioteket, Sandaker senter.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektenes pkt 5-1. Se bak i heftet
- B) Forslag om utbedring av uteareal
- C) Forslag om å stenge av den nedre buen i gården

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 23.3.2015
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Liv Arnhild Romsaas /s/ Anne Johannessen /s/ Øystein Christophersen /s/

Cecilie Johnsen /s/

Pål Kristian Klethagen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Arnhild Romsaas	Torshovgata 10 B
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Øystein Christophersen	Hegermanns Gt 19
Styremedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I
Styremedlem	Pål Kristian Klethagen	Omsens Gate 1 I
Varamedlem	Kirsten Hegsvold Andersen	Omsens Gt 7
Varamedlem	Lene Marie Grennes	Hegermanns Gate 21
Varamedlem	Per B Maurseth	Per Kvibergs Gate 6
Varamedlem	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6

Valgkomiten

Linn Lervik, Karen Vikne og Ida Michaelsen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Torshov Kvartal VII Borettslag

Borettslaget består av 155 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Torshov Kvartal VII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mastrups Gate 2-5
Torshovgata 10
Omsens Gate 1-7
Hegermanns Gate 13-23
Per Kvibergs Gate 2-8

Gårds- og bruksnummer :

225	105	107	109	111	113	114	168	170	190
	192	194	196	297	60	61	62	63	

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Torshov Kvartal VII Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden 2014/2015

Møtevirksomhet

Det nye styret ble konstituert 22. mai 2014. Det er avholdt 13 styremøter inkludert ett regnskapsmøte. Det er gjennomført diverse befaringer utendørs og innendørs, i forbindelse med rehabilitering, utbygginger, brannsikkerhet og vedlikehold.

Loft- og kjellerutbygginger

Styret har ikke mottatt nye søknader om loft- eller kjellerutbygging i perioden. Det er gitt tillatelse til en søknad om kjellerutbygging, som ble innsendt i forrige periode. Denne utbyggingen er ikke påbegynt.

Leilighetsoverdragelser, bruksoverlatelser

I 2014 er 24 leiligheter avhendet. Forkjøpsretten er ikke benyttet for noen av disse salgene. Det er registrert 1 ny bruksoverlatelse (fremleie).

Økonomi og forsikringssaker

Husleien ble hevet med 5 prosent fra 1. januar 2015, i hovedsak på grunn av økte kommunale avgifter. Samtidig økte også leie av parkeringsplasser, og barnevogngarasjer tilsvarende.

Borettslaget har to lån.

Det første lånet ble tatt opp i forbindelse med fasaderehabilitering i 2002, og vil være nedbetalt i 2017.

Det andre lånet ble tatt opp i 2010 for finansiering av piperehabiliteringen. Nedbetalingstiden på dette lånet er 30 år.

Gjenstående gjeld pr 1. mars 2015 er:

Fasaderehabilitering: 2 160 782 kr med rente 2,27 pst.
Piperehabilitering: 23 705 145 kr med rente 2,9 pst.

Det er meldt inn 1 skade til lagets forsikringsselskap.

Borettslaget eier to forretningslokaler på hjørnet av Hegermanns gate og Per Kvibergs gate. Begge er utleid, det ene til Zachariassen Jernvare, det andre til Academy Frisørene.

Vedlikehold og rehabilitering

Bygningsmassen:

Det er snart 25 år siden taket ble rehabilitert. Taket har en forventet levetid på 25 – 50 år. For å forlenge levetiden på taket engasjerer styret årlig City takteking for å føre tilsyn med takene og dette ble gjennomført i mars 2015.

Setningsskaden i Hegermanns gate 17 - 19 ble inspisert i 2013. Det er målt liten bevegelse i bygget. Skaden er fortsatt under observasjon.

Vi har hatt ett tilfelle der stoppekranen på innløpsledning for vann har røket. Disse kranene er i svært dårlig forfatning, og må skiftes i nærmeste fremtid. Styret er i ferd med å lokalisere kranene og innhente tilbud på dette arbeidet.

Opp-pussing og rehabilitering av andeler

Styret erfarer at mange av andelseierne vedlikeholder og rehabiliterer leilighetene i borettslaget, noe som er positivt. Styret minner om at all opp-pussing utover overflatevedlikehold, er søknadspliktig til styret.

Vedlikeholdsplan:

Skifte av vinduer og rehabilitering av soilrør og vannledninger, står for tur. Grunnet kostnaden ved piperehabiliteringen er disse prosjektene skjøvet ut i tid. Styret mener det ikke vil være økonomisk forsvarlig å ta opp lån for å finansiere utgiftene til disse prosjektene før lånet etter fasaderehabiliteringen er nedbetalt i 2017.

Styret fikk i oppdrag fra generalforsamlingen i 2014 å vurdere alternativ finansiering av vindusskifte i gården, der den enkelte andelseier finansierte egne vinduer. Slik løsning er vurdert, men dessverre ikke praktisk gjennomførbart.

Borettslaget har en revidert plan for vedlikehold av gården, og styret har nedsatt en gruppe som ser på planen og behovet for å forsere enkelte vedlikeholdsbehov. Borettslaget var også representert på et fellesmøte hvor representanter fra flere av Torshovgårdene var sammen for å dele informasjon og dra nytte av hverandres erfaringer knyttet til vedlikehold.

Muren langs Omsens gate heller utover, og har vært vurdert av Høyer Finseth. Styret avventer rapport på hvorvidt det er kritisk å utbedre den eller om den kan gå inn på vedlikeholdsplanen.

Brannsikkerhet:

Styret legger stor vekt på å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Torshov Kvartal VII tilhører de såkalte 1890-gårdene som er spesielt utsatt dersom en brann skulle oppstå.

Oslo Brann og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn i borettslaget primo 2011. Rapport fra tilsynet ble levert i april samme år. Styret fikk etter påtrykk fra OBRE, utarbeidet tilstandsrapport for brannsikkerheten i borettslaget. Tilstandsrapporten konkluderte med at det måtte anskaffes felles varslingsanlegg.

Styret gikk i 2014 til anskaffelse av slik varslingsanlegg, og anlegget har nå vært i drift siden juni. Anlegget er ikke koblet til brannvesenet. Oppslag vedrørende prosedyrer ved brannalarm er hengt opp og beboerne har fått tilsendt instruks. Anlegget har hatt noen

falske alarmer uten synlig årsak. Detektorene i kjeller er pr. dags dato justert slik at de får en 20 sekunders forsinkelse, noe som forhåpentligvis vil fjerne problemet med de få alarmene som har vært fra kjellere. Det har vært noen andre alarmer, som resultat av matlaging, dusjing og lignende. Disse alarmene går under "vanlige alarmer".

Service på brannslukkere.

Borettslaget er ansvarlig for at slik kontroll/service blir utført. Servicen ble gjennomført av Ernst Nilsen Brannteknisk firma i januar/februar. Det blir 5 år til neste gang, og da trenger de kun en enkel kontroll, ikke full service.

Videre har styret jobbet med brannsikringstiltak ut fra rapporter fra Høyer Finseth og Norsk Brannvernforening. Et av punktene i rapportene var ny dør ut fra kjeller ved møtelokalet samt lage branncelle i rømningsveien. Dette arbeidet er nå i ferd med å ferdigstilles.

Styret har en god dialog med OBRE og gir dem tilbakemeldinger etter hvert som de krever det. Vi har fremdeles krav om noen utbedringer, som nye vinduer i innvendig hjørne som er påkrevd pga. horisontal brannsmitte, og utbedring av brannceller i rømningsveier, spesielt på loft.

Utearealene:

Vi får beholde skuret i Mastrups gate. Styret har engasjert arkitektfirmaet Rak Arkitektur til å bistå med arbeidet med å få skuret godkjent av Plan- og Bygningsetaten. Vi har nå fått rammetillatelsen, men arbeidet med å få på plass nødvendige papirer er ikke helt ferdig enda.

Styret har søkt og fått Grønne Midler fra bydel Sagene i 2015. Dette er penger som er øremerket kjøkkenhage, historiske kulturplanter og planter som gir gode vilkår for humler og sommerfugler. Vi håper dette blir et lite bidrag til et enda finere uteområde. Vi samarbeider med Hagelaget og øvrige beboere for å disponere midlene best mulig og for å komme i gang med planlegging og gjennomføring.

Øvrig HMS-arbeid:

Det er en gjentakende utfordring at det hensettes mange gjenstander i fellesarealene. Hensatte gjenstander utgjør en brannfare og er derfor ikke tillatt. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å fortsette å ta ansvar, holde oppganger fri for gjenstander og sørge for at fellesarealene i deres oppgang blir ryddet i forbindelse med borettslaget dugnader.

Vaktmester har ført tilsyn med lekeapparatene på lekeplassen i bakgården.

Parkering:

Borettslaget disponerer 32 biloppstillingsplasser og seks motorsykkelplasser. Plassene leies ut til andelseiere i borettslaget etter ansiennitetsprinsippet. Retningslinjer finnes på hjemmesiden til borettslaget: www.torshovkvartal7.no. Det siste året har fire andelseiere overtatt p-plass for bil og det er 37 andelseiere på venteliste når dette skrives. Det er ingen på venteliste for MC-plass.

Vaskeriene:

Det har vært en nedgang i inntektene til vaskeriene i 2014. Dette kan skyldes at flere installerer vaskemaskin i egen leilighet. Styret har vedtatt en oppgradering av betalingssystemet for vaskeriene. Grunnen er at vaskekortene som vi har benyttet har

gått ut av produksjon. Omleggingen vil bli installert i 2015 og informasjon vil bli gitt både i vaskeriet og på borettslagets hjemmesider.

Dugnader og velferdstiltak:

Det har blitt avholdt høst- og vårdugnad med godt oppmøte. Dugnadene er med og bidrar til fint uteområde, samtidig som det avsluttes med pølser og prat.

Hagelaget

Bakgården blir flittig brukt i sommerhalvåret, og flere beboere bidrar også mellom dugnadene med å feie og holde området pent. Hagelaget sørger for fargerike bed, blomstrende busker og digre, saftige bær på buskene ved lekeplassen. Sommeren 2014 ble det startet et prosjekt med kjøkkenhagekasser i tørkegården ved Per Kvibergs gate, noe som har vært til glede for både store og små.

Kulturkomiteen:

Kulturkomiteen har fortsatt jobben for å opprettholde et godt bomiljø. For tredje år på rad, ble det arrangert telttur til Øyungen. Denne gangen var også været bra, og det ble en fin tur for både små og store, med grilling og bålkos utover kvelden.

Vi begynner å få flere tradisjonsrike arrangementer i gården vår. Italiagården tok nok en gang utfordringen fra Frankrikegården til "landskamp" på Lilleborgbanen. Både barn og voksne stilte opp for å forsvare Italias ære og etter en jevn kamp, strålende innsats og stor spenning både på banen og i heiagjengen, stakk Italia av med seieren for 4. år på rad. Vandrepokalen står til utstilling på styrerommet.

Sommerfesten i bakgården med helgrillet lam i august og Halloweenfeiringen gikk sin gang med pølser og "knask og knep-runde". I år har også kreativiteten blomstret med formingsaktiviteter på både halloween- og juleverksted. Julegrantenningen 1. søndag i advent er en fin anledning til å si hei til naboer, samt drikke varm saft og gløgg når det er mørkt og kaldt – og også i år kom nissen innom med poser til barna.

Møtelokalet blir ellers jevnlig brukt, i hovedsak til barnebursdager for yngre beboere i borettslaget.

Informasjon og hjemmeside

Styret ser det som viktig å ha mest mulig grad av åpenhet rundt styrearbeidet og driften av borettslaget. Styret informerer beboerne via borettslagets hjemmesider, oppslagstavlene i oppgangene, informasjonsskriv og sms.

Borettslagets hjemmesider, www.torshovkvartal7.no/hjem/, har hatt jevnt stort besøk. Aktuell informasjon legges ut fortløpende. Her ligger for eksempel alltid oppdaterte parkeringslister, boliger til salgs på forkjøpsrett, alt du trenger å vite om utbygginger, årsberetninger, osv. Styret har også sin egen side på facebook.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 251 359,-.

Dette er kr 54 959 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av forkjøpsrett og salg av kjellerareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 5 179 274,-.

Dette er kr 519 726,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avsatt garantibeløp i forbindelse med piperehabiliteringen ikke er utbetalt i 2014.

Resultat

Årets resultat på kr 1 227 327,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 588 137,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000,- som er garantibeløp i forbindelse med piperehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 34 341,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kvartal VII Borettslag. I tillegg er det hensyntatt at borettslaget har installert brannvarslingsanlegg.

Lån

Borettslaget har lån i Husbanken og Eika Boligkreditt AS.

Begge lånene er annuitetslån og har rente på hhv 2,27 og 3,35.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 23.3.2015

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Liv Arnhild Romsaas /s/ Anne Johannessen /s/ Øystein Christophersen /s/

Cecilie Johnsen /s/ Pål Kristian Klethagen /s/

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kv Vii

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv Vii , som viser et overskudd på kr 1 227 327. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget Torshov Kv Vii per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2015

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 002 200	2 901 184	2 002 200	1 588 137
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 227 327	689 043	551 400	2 174 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 641 390	-1 588 028	-1 623 879	-1 697 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-414 063	-898 985	-1 072 479	477 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 588 137	2 002 200	929 721	2 065 137
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 092 727	2 922 287		
Kortsiktig gjeld		-504 590	-920 088		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 588 137	2 002 200		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 102 619	6 717 254	7 136 400	7 480 000
Andre inntekter	3	148 740	120 600	60 000	115 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 251 359	6 837 854	7 196 400	7 595 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-210 611	-210 113	-288 000	-223 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 723	-11 460	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-199 080	-192 343	-195 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-174 885	-307 399	-255 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-1 664 994	-1 842 469	-2 181 000	-1 500 000
Forsikringer		-409 847	-372 188	-391 000	-442 000
Festeavgift		-163 310	-163 310	-175 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-911 714	-852 092	-894 000	-1 074 000
Energi/fyring		-141 663	-136 331	-125 000	-125 000
Kabel-/TV-anlegg		-384 115	-462 584	-482 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-705 332	-504 133	-503 000	-748 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 179 274	-5 254 422	-5 699 000	-5 076 000
DRIFTSRESULTAT		2 072 085	1 583 432	1 497 400	2 519 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	105 666	126 319	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-950 423	-1 020 708	-996 000	-870 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-844 758	-894 389	-946 000	-820 000
ÅRSRESULTAT		1 227 327	689 043	551 400	1 699 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 227 327	689 043		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Regulering av felleskostnader		73 967	97 581
Kundefordringer		32 946	4 374
Kortsiktige fordringer	14	83 988	432 549
Driftskonto i OBOS-banken		485 663	364 399
Sparekonto i OBOS-banken		1 416 162	2 023 384
SUM OMLØPSMIDLER		2 092 727	2 922 287
SUM EIENDELER		15 040 338	15 869 898
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-11 723 358	-12 950 685
SUM EGENKAPITAL		-11 707 558	-12 934 885
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 243 306	27 884 696
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 243 306	27 884 696
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 911	167 659
Leverandørgjeld		173 879	625 587
Skyldig til offentlige myndigheter	17	16 197	16 458
Påløpte renter		4 675	6 376
Påløpte avdrag		91 336	89 415
Annen kortsiktig gjeld	18	14 592	14 592
SUM KORTSIKTIG GJELD		504 590	920 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 040 338	15 869 898

Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 23.3.2015,
STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

LIV ARNHILD ROMSAAS /s/

ØYSTEIN CHRISTOPHERSEN /s/

CECILIE JOHNSEN /s/ PÅL KRISTIAN KLETHAGEN /s/ ANNE JOHANNESSEN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKSkonto

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 667 168
Parkeringsleie	93 000
Lokaler	432 000
Sykkelparkering	7 200
Nedbetaling	60 000
Barnevogngarasje	11 100
Leie Loft/Kjeller	870 187
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 140 655

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-34 836
Sykkelparkering	-3 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 102 619

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	7 500
Avstiller brannanlegg	13 500
Konsulenthjelp	6 413
Forkjøpsrett	48 500
Utlysningsgebyr	3 200
Korrigeringer på reskontro	6
Salg av kjeller og loftareal	68 588
Vaskeripenger	1 034
SUM ANDRE INNTEKTER	148 740

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-136 034
Påløpte feriepenger	-13 875
Fri bolig	-63 840
Naturalytelser speilkonto	63 840
Arbeidsgiveravgift	-58 339
Yrkesskadeforsikring	-1 937
Gaver til ansatte	-426
SUM PERSONALKOSTNADER	-210 611

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 249, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 723.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 616
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 582
Høyer Finseth AS	-68 153
Flemming Johannessen AS	-13 825
Rak Arkitektur AS	-49 334
Feiermester Alf Pettersen AS	-4 375
SUM KONSULENTHONORAR	-174 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 937
Drift/vedlikehold VVS	-122 938
Drift/vedlikehold elektro	-209 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-901 574
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 897
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 875
Erstatning v/vannskader	-945
Egenandel forsikring	-17 802
Kostnader dugnader	-7 029
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 664 994

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-557 789
Feieavgift	-37 580
Renovasjonsavgift	-316 346
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-911 714

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-70 476
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 212
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-23 597
Lyspærer og sikringer	-6 468
Borttauingsavtale	-1 500
Renhold ved firmaer	-352 996
Snørydding/gressklipping	-63 824
HMS-abonnement	-705
Kontor- og datarekvisita	-84
Trykksaker	-3 758
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-234
Andre kostnader tillitsvalgte	-249
Andre kontorkostnader	-55 494
Bredbånd	-76 427
Porto	-11 636
Gaver	-501
Bankgebyr	-2 730
Velferdskostnader	-13 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-705 332

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 778
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 922
Andre renteinntekter	57 333
SUM FINANSINNTEKTER	105 666

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i EIKA	-879 334
Renter på lån i Husbanken	-69 864
Omkostninger på lån i EIKA	-600
Omkostninger på lån i Husbanken	-360
Andre rentekostnader	-265
SUM FINANSKOSTNADER	-950 423

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1917	2 837 170
Tilgang 1988	9 379 627
Tilgang 1989	684 753
Tilgang 1990	46 061
SUM BYGNINGER	12 947 611

Tomten er bygslet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.

Gnr.225/bnr.60, 61, 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196 og 297.

Borettslaget eier leilighet 146. Innskudd og andel er ikke beregnet og bokført.

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	9 262
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	74 726
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	83 988

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står oppført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-26 000 000
Nedbetalt tidligere	1 635 244
Nedbetalt i år	557 491
	-23 807 264

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,18%. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2004	-12 500 000
Nedbetalt tidligere	8 980 059
Nedbetalt i år	1 083 899
	-2 436 042

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 243 306
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 262
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 935

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-16 197
---	----------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 875
Gebyr	-717

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 592
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	26 243 306
Påløpne avdrag:	91 336
TOTALT	26 334 642

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	12 947 611
TOTALT	12 947 611

A) Styret foreslår følgende tilføyelse til pkt 5-1 (5) i uthevet kursiv:

Vedtaksendring 1:

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Kostnadene knyttet til fjerning av insekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid.

Vedtaksendring 2:

Nytt punkt under pkt 5-1

(9) Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt.

B) Innsendt sak fra Petter Vegard Hansen:

Utbedring av uteareal

For de som bor med utgang til vestre del av indre bakgård er det ingen muligheter til å sette seg ned rett på utsiden.

Jeg foreslår at vi fjerner halve tørkeskuret, men også fjerner noen sykler i det som står igjen slik at det fortsatt blir mulighet til å tørke klær. Dette kan gjøres på dugnad, undertegnende kan ta ansvar for det. På veggen mot tørkeskuret foreslår jeg at vi setter på spiler på vegg mot uteplass slik det er på sykkelkur i sydøstre del av indre bakgård.

Dette vil gi plass til stoler og bord på denne siden av gården.

Det ønskes et tilskudd på opptil 10 000kr for leie av verktøy, for materialer til spilevegg og eventuelt enklere beplantning.

Styrets innstilling til vedtak legges frem på generalforsamlingen

C) Innsendt forslag fra Åshild Bøhmer og Kai Lilleby:

Vi foreslår å stenge av den nedre buen i gården slik at de som har parkering nedenfor blir nødt til å kjøre inn fra Torshovgata. Dette for å hindre så mye gjennomkjøring. Mange av de som har parkeringsplass helt nederst (de som ikke bor i gården) kjører ofte med stor fart på tross av de to fartsdumpene, og utgjør derfor en risiko for barna våre.

Styrets innstilling til vedtak legges frem på generalforsamlingen

Orientering om borettslagets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Runar Aas ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles via hjemmesiden eller vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Omsens gate 1 B og Per Kvibergs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort og påfylling av disse gjøres hos styremedlem Anne Johannessen hver 1. og 3. torsdag i måneden.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57325313. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Oppussing og rehabilitering

All oppussing og rehabilitering utover overflatevedlikehold, er søknadspliktig til styret. Mer info ligger på borettslagets hjemmeside.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Torshov Kvartal VII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg
2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13A
2010 - 2011	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009 - 2010	Branntetting og utskifting av branndører og montering dørpumper
2004 - 2005	Drenering og stanse setningsskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningsskader og forbedre dreneringen rundt bygningene
2002 - 2003	Fasadene ble rehabilitert 2000-2001 Oppgangene pusset opp og malt
1988 - 1989	Gårdene ble rehabilitert