

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 ordinær generalforsamling 2012

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag avholdes mandag 7. mai 2012 kl. 19.00 i biblioteket i Sandakersenteret (inngang fra garasjen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytte av vinduer. Forslag fra Petter Vegard Hansen
- B) Endring av husordensregler. Forslag fra styret
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

Oslo, 11.04. 2012

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/

Anne Johannessen /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/

Tollef Taksdal /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Tore Magnus T Oraug	Omsens Gt 1 Oppg II	2011-2012
Styremedlem	Anne Johannessen	Torshovgt 10 Oppg I	2011-2013
Styremedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgt 10 Oppg I	2011-2013
Styremedlem	Lasse Nederhoed	Hegermanns Gt 23	2010-2012
Styremedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs Gt 6	2010-2012
Varamedlem	Ole Henrik Brekke	Torshovgt 10 Oppg I	2011-2012
Varamedlem	Joakim Fretheim	Hegermannsgt 15 Oppg 2	2011-2012
Varamedlem	Kai Lilleby	Mastrups Gt 2	2011-2012
Varamedlem	Liv Arnhild Romsaas	Torshov Gt10 B	2011-2012
Varamedlem	Aril Spetalen	Torshov Gt 10 Oppg I	2011-2012

Valgkomiteen valgt for 2011-2012: Per Maurseth, Ida Mikaelen, Karin Vikne

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 156 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361989, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:

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

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 225 - 105, 107, 109, 111, 113, 114, 168, 170, 190, 192, 194, 196, 297, 60, 61, 62, 63

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har 1 ansatt.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Nettsider

Borettslaget har egne hjemmesider: www.torshovkvartal7.no. På nettsidene ligger alt av praktisk informasjon du som beboer trenger å vite om borettslaget.

Sidene oppdateres jevnlig, og styret oppfordrer alle beboere til aktivt å benytte sidene.

Vaktmestertjeneste

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

Parkering

Borettslaget har 32 bilplasser og 6 MC-plasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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 skaffe 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

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye 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.

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.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010-2011	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009-2010	Branntetting og utskifting av branndører og montering av dørpumper
2004 - 2005	Drenering og stanse setningskader Gjennomført nødvendige arbeider for å stanse setningskader og forbedre dreneringen rundt bygningen
2002 - 2003	Fasadene ble rehabilitert
2000 - 2001	Oppgangene pusset opp og malt
1988 - 1989	Gårdene ble rehabilitert

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det nye styret ble konstituert 18. mai 2011, med to nye styremedlemmer og ny styreleder. Det er avholdt 19 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 behandlet tre nye søknader om loft- eller kjellerutbygging i perioden. To utbygginger er igangsatt.

Borettslaget har egne tekniske retningslinjer for utbygging av loft. Erfaringer fra gjennomførte kjellerutbygginger har vist at det er behov for tilsvarende tekniske retningslinjer for utbygging av kjeller. Styret har bestilt nye tekniske retningslinjer for kjellerutbygging og en oppdatering av retningslinjene for loftsutbygging av Lavtox AS ved Svein Folkedal. Beklagelig vis er disse fortsatt ikke klare.

Leilighetsoverdragelser, bruksoverlatelser

I denne styreperioden er 17 leiligheter avhendet. Forkjøpsretten er benyttet tre ganger. Det er registrert fem bruksoverlatelser (fremleie).

Økonomi og forsikringsaker

Husleien er økt med 18 pst. 1. juli 2011. Økningen skyldes rehabilitering av pipene. Det er ikke planlagt ytterligere økning i husleien.

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 er på 26 millioner og ble tatt opp i 2010. Nedbetalingstiden på dette lånet er 30 år.

To skader er meldt inn til lagets forsikringselskap. Begge gjaldt vannskader.

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

Pipene: Arbeidet med rehabiliteringen av pipene ble formelt overlevert av entreprenøren 15. april 2011. Det gjensto likevel en del arbeider på mangellisten. Disse arbeidene medførte at fyringsforbudet i siste trinn ikke ble opphevet før i oktober 2011. Styret har siden denne tid vært i dialog med entreprenøren om sluttoppgjøret. Styret har krevd dagmulkt i henhold til inngått kontrakt. Entreprenøren vil ikke uten videre godta dette. I skrivende stund søker styret fortsatt å komme til enighet med entreprenøren.

Det skal gjennomføres ett års befaring for arbeidene 30. april. Befaringen var ikke gjennomført da årsrapporten ble skrevet.

VVS: Obos prosjekt har tidligere utarbeidet en tilstandsrapport og forprosjekt med henblikk på fremtidig oppgradering av vann- og avløp i borettslaget. Rapporten var ferdig i april 2010 og beskriver tre ulike utbedringsalternativer. Styret har inntil videre avventet behandlingen av rapporten på grunn av store utgifter til piperehabiliteringen og forestående oppgraderinger vedrørende brannsikkerhet (se nedenfor).

Utearealene: Det er satt opp nye fartsdumper ved inngang til bakgården i Mastrups gate. Sykkelbodene har fått ny belysning og nye sykkelstativ. Det er også plassert sykkelstativ i lillegården og i Omsens gate.

Styret har gått til anskaffelse av ti barnevognskur. Disse leies ut for kr 100,- pr. mnd. Ni av skurene er nå utleid.

Annet vedlikehold: Nye varmekabler er ferdigmontert i takrennene rundt hele bygget. Det er bestilt service og vedlikehold på tak fra City Takteking. Det er satt i gang arbeid med å kontrollere fukt i kjeller og på loft. Det ses i denne forbindelse også på en setningsskade i Hegermanns gate. Omfanget av skaden er foreløpig ukjent. Høyer & Finseth (tidligere AL Høyer) er engasjert for å analysere skaden.

Vedlikeholdsplan: I forrige styreperiode ble Obos prosjekt engasjert for å vurdere helheten i vedlikeholdsbehovene i borettslaget. Det er utarbeidet et forslag til helhetlig vedlikeholdsplan, inklusiv behov for rehabilitering av VVS. Kostnadene fra piperehabiliteringen har vært omfattende. Styret ønsker derfor å avvente andre større vedlikeholdsprosjekter til lånet fra fasaderehabiliteringen er avsluttet.

Brannsikkerhet

Styret legger stor vekt på å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Torshov Kvartal VII tilhører de såkalte 1890-gårdene¹ og 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. Det ble funnet to avvik som måtte utbedres. Det ene avviket gjaldt oppbevaring av personlige eiendeler og barnevogner i oppgangene. Styret har forsøkt å legge til rette for alternativ plassering av barnevogner, og hensatte eiendeler i oppgangene og fellesarealene blir fjernet.

¹ Dette er en klassifisering som OBRE bruker og omfatter også gårder fra 1920-tallet, som vår.

Det andre avviket gjaldt mangelfull tilstandsrapport ang brannsikkerheten. Styret ble pålagt å få gjennomført en slik tilstandsrapport. Oppdraget ble gitt til Brannvernforeningen. I rapporten ble det konkludert med at det må anskaffes felles varslingsanlegg for hele borettslaget. Styret har engasjert Høyer & Finseth for å få gjennomført en slik anskaffelse. Styret skal fremlegge fremdriftsplan for disse arbeidene til OBRE før 1. juni. 2012.

HMS-arbeid

Fellesarealene er blitt jevnlig ryddet i løpet av året. Det hensettes mye i fellesarealene, noe som utgjør en brannfare og derfor ikke er tillatt (se punktet om brannsikkerhet over).

Parkering

Borettslaget disponerer 32 biloppstillingsplasser og 6 motorsykkelplasser. Plassene leies ut til andelseiere i borettslaget etter ansiennitetsprinsippet, retningslinjer finnes på hjemmesiden til borettslaget: www.torshovkvartal7.no. Det siste året har fem andelseiere overtatt p-plass for bil og det er 50 andelseiere på venteliste når dette skrives. Det er ingen på venteliste for MC-plass.

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.

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.

Italiagården ble utfordret av Frankrikegården til "landskamp" på Lilleborgbanen i august, og mange barn og voksne stilte opp for å forsvare Italias ære. Etter strålende innsats både på banen og i heiagjengen, stakk Italia av med seieren etter en spennende kamp.

Borettslaget arrangerte også tradisjonen tro sommerfest siste helgen i august, med helgrillet lam. Heller ikke i år var været var ikke optimalt, men med nyanskaffet selskapstelt var det god stemning.

Høsten 2011 ble det etablert en egen kulturkomité for borettslaget. Denne består nå av 6 medlemmer. Det har vært 3 komitémøter i løpet av året, og komiteens første oppgave ble arrangement av årets halloweenfest. Også i år var det godt oppmøte, og vi håper vi kan fortsette denne tradisjonen.

Julegrana ble tent første søndag i advent, uten korps men med gløgg, pepperkaker og ivrig sang fra mange barn og voksne ble det likevel god stemning – og nissen var også i år en populær gjest.

Vinteraktivitetsdagen i mars ble mer enn aktivitetsdag da snøen forsvant, men igjen var det mange små og store som koste seg i sola med bl.a. trillebårløp, presisjonsskyting med ball, kasting på boks og tegning før dagen ble avsluttet med pølser.

I tillegg har kulturkomiteen arrangert to teaterturer i løpet av året. En voksenforestilling på høsten "Next to normal" og en familieforestilling "Felix' fantastiske orkester" på våren.

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 har hatt jevnt stor trafikk og har om lag 100 unike brukere i uken. 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. Det aller meste på sidene ligger åpent for alle, mens noe av informasjonen krever at man er registrert bruker. Styret oppfordrer alle andelseiere til å registrere seg.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 6 812 770,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling for brannsikringsarbeid.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 15 972 172,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 13 700 000,- mens regnskapet viser kr 13 040 363.

Hovedårsaken til avviket var lavere kostnader enn beregnet i budsjettet. Det var beregnet kr 13 millioner til større vedlikeholdsarbeid, mens regnskapet viser kr 12 196 735,-. Alle kostnader knyttet til piperehabiliteringen er ikke avsluttet enda.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til andre driftskostnader skyldes for lavt budsjetterte kostnader til renhold.

Resultat

Årets resultat på kr -10 056 607,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr 3 154 383,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i

vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 pst., mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 pst.. Feieravgiften øker med 18 pst..

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 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 3 014,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 pst. samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i Terra og Husbanken. Begge lånene er annuitetslån og har rente på hhv 3,95 pst. (Terra) og 2,80 pst (Husbanken).

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 pst. for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,50 pst. for innskudd under kr 500 000
3,55 pst. for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,60 pst. for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.4.2012
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/

Anne Johannessen /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/

Tollef Taksdal /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vika
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Torshov Kv. VII

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kv. VII som viser et underskudd på kr 10 056 607,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og 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 regnskapsestimaterne utarbeidet av forretningsfører 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 2011 og av resultater og endringer i disponible midler 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 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 styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

18. april 2012

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 701 522	2 553 846	1 701 522	3 154 383
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-10 056 607	-12 760 022	-11 148 000	1 820 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	12 988 065	13 011 935	13 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 478 598	-1 104 237	1 495 000	-1 571 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 452 861	-852 324	357 000	249 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		3 154 383	1 701 522	2 058 522	3 403 383
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 060 348	2 461 923		
Kortsiktig gjeld		-905 966	-760 401		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		3 154 383	1 701 522		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 121 923	4 997 716	5 841 000	6 725 000
Andre inntekter	3	690 847	364 740	13 000	63 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 812 770	5 362 456	5 854 000	6 788 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-178 766	-176 850	-178 000	-178 000
Styrehonorar	5	-175 000	-160 000	-160 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-10 825	-9 726	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-178 618	-171 828	-178 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-62 585	-453 680	-110 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-13 040 363	-14 729 986	-13 700 000	-1 000 000
Forsikringer		-315 847	-312 833	-322 000	-347 000
Festeavgift		-143 178	-143 178	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-769 918	-694 729	-797 000	-804 000
Energi/ fyring	10	-151 679	-127 861	-125 000	-150 000
Kabel- / TV-anlegg		-427 951	-407 659	-411 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-517 443	-491 157	-352 000	-493 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 972 172	-17 879 486	-16 487 000	-3 963 000
DRIFTSRESULTAT		-9 159 402	-12 517 030	-10 633 000	2 825 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	161 787	156 731	0	10 000
Finanskostnader	13	-1 058 991	-399 724	-1 620 000	-1 015 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-897 205	-242 993	-1 620 000	-1 005 000
ÅRSRESULTAT		-10 056 607	-12 760 022	-12 253 000	1 820 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-7 884 156		
Udekket tap		-10 056 607	-4 875 866		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		101 238	61 510
Kundefordringer		36 904	85 763
Kortsiktige fordringer	15	444 631	0
Driftskonto i OBOS		216 005	568 038
Sparekonto i OBOS		3 261 570	1 746 613
SUM OMLØPSMIDLER		4 060 348	2 461 923
SUM EIENDELER		17 007 960	15 409 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	16	-14 932 474	-4 875 867
SUM EGENKAPITAL		-14 916 674	-4 860 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 018 668	19 509 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 018 668	19 509 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 522	145 198
Leverandørgjeld		635 835	487 283
Skyldig offentlig myndigheter	18	14 528	14 523
Påløpne renter		13 400	15 641
Påløpne avdrag		84 013	81 887
Annen kortsiktig gjeld	19	14 669	15 868
SUM KORTSIKTIG GJELD		905 966	760 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 007 960	15 409 535

Pantstillelse	20	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 11.4.2012
STYRET FOR TORSHOV KVARTAL VII BORETTSLAG

Tore Magnus T Oraug /s/

Anne Johannessen /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/

Tollef Taksdal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 985 544
Parkeringsleie (bil og MC)	100 192
Forretningslokaler	369 500
Nedbetaling	60 000
Felleskostnader loft/kjeller	639 265
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 154 501

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-30 648
Parkeringsleie	-367
Diverse	-1 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 121 923

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	22 270
Salg av kjellerareal	34 592
Salg loftsareal	62 265
Brannsikringsarbeid	531 918
Forkjøp	26 900
Fakturagebyr	90
Utlysningsgebyr	4 400
Opprydning reskontro	10 152
Kreditnota på faktura 2010	-2 340
Salg av nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	690 847

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-113 958
Påløpne feriepenger	-11 624
Fri bolig	-63 840
Fri bolig motkonto	63 840
Arbeidsgiveravgift	-51 384
Yrkesskadeforsikring	-1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-178 766

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 2010/2011, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord for kr 8477 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 885
OBOS Prosjekt AS	-7 937
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 763
SUM KONSULENTHONORAR	-62 585

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-306 250
Thom Entreprenør AS	-156 363
Murmester Tommy Richter & Co AS	-11 734 122
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 196 735
Drift/vedlikehold bygninger	-276 091
Drift/vedlikehold VVS	-20 318
Drift/vedlikehold elektro	-295 851
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 871
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 180
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 533
Drift/vedlikehold parker.anl.	-875
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 040 363

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-457 549
Feieavgift	-15 957
Renovasjonsavgift	-296 412
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-769 918

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-151 679
SUM ENERGI / FYRING	-151 679

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-26 609
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 135
Verktøy og redskaper	-1 779
Driftsmateriell	-11 216
Lyspærer og sikringer	-4 449
Vaktmestertjenester	-18 875
Renhold ved firmaer	-323 248
Snørydding/gressklipping	-40 668
Kontor- og datarekvisita	-4 066
Trykksaker	-5 605
HMS-abonnement	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 477
Andre kontorkostnader (Hjemmeside)	-9 877
Telefon/bredbånd	-3 625
Porto	-16 030
Bankgebyr	-1 759
Velferdskostnader	-13 116
Konstaterte tap	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-517 443

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 627
Renter sparekonto i OBOS	114 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 546
Andre renteinntekter	39 656
SUM FINANSINNTEKTER	161 787

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken	-169 617
Renter, Terra	-888 103
Gebyrer, Husbanken	-409
Gebyrer, Terra	-863
SUM FINANSKOSTNADER	-1 058 991

NOTE: 14**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.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	444 631
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	444 631

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2010	-13 011 935
Opprinnelig 2011	-12 988 065
Nedbetalt tidligere	123 960
Nedbetalt i år	479 659
	-25 396 382

Husbank lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004

-12 500 000

Nedbetalt tidligere

5 878 774

Nedbetalt i år

998 939

-5 622 287

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-31 018 668

NOTE: 18

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk

-8 446

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 082

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

-14 528

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-11 624

Gebyrer

-3 045

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-14 669

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 31 102 681,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011

en bokført verdi på kr 12 947 611,-

Sak A Bytte av vinduer

Dagens vinduer isolerer dårlig, under ser vi en utregning besparelse for stort (180*150cm²) og mindre vindu(130*150cm²) ved bruk av Enovas antakelser. Besparelse per stort vindu er 367kr og for mindre vindu 265kr. For en typisk 2-roms i gården med et stort og to mindre vindu vil besparelsen bli ca 895kr. (fyrer dere med ved fra sekker er besparelsen enda høyere fordi det betyr en pris påkWh/h på mer enn 1kr/kWh). I tillegg er det, betydelige varmløstasje fordi vinduene er trekkfulle, det er ikke tatt med i denne beregningen.

Besparelsen vil sannsynligvis bli enda større da strømprisen i løpet av en 25 år periode, som er levetiden på vinduet vil være høyere, men gitt en besparelse 895kr, og 6% effektiv rente og 2 % inflasjon, så betyr det at man kan bruke ca 20 000kr på bytte av 3 vinduer i en typisk 2-roms, og faktisk ende opp med lavere totale utgifter. Merk at det er litt avhengig av hvordan man regner, og hva som er break even for når det lønner seg, men poenget er at kostnaden ikke er så stor fordi man sparer oppvarming. Itillegg er det råteskader på noen av vinduene.

Så midt forslag til generalforsamlingen.
Skal vi bytte vinduer i gården?

Mindre vindu

Sett inn U-verdien på dagens vinduer her:	2.4	U-verdien til eldre vinduer: 4,6 - 5,0 Enkelt, vanlig glass i ramme 2,4 - 2,8 Tolags isolerrute, vanlig glass, luftfylt 2,4 - 2,6 To vanlige glass i koblede rammer 2,2 - 1,6 Tolags isolerrute med ett belagt glass, luftfylt 2,0 - 1,4 Tolags isolerrute med ett belagt glass, argongass			
Sett inn U-verdien på de nye vinduer her:	1				
Enova anbefaler en U-verdi på vinduer som er under 1,0		U-verdien til nyere vinduer: 2,0 - 1,4 Tolags isolerrute med ett belagt glass, argongass 1,7 - 1,3 Tre glass i koblet vindu, ett vanlig enkeltglass og to glass isolerrute med ett belagt glass, argongass i ett hulrom 1,6 - 1,1 Trelags isolerrute, to belagte glass, argongass i begge hulrom 1,0 - 0,7 Trelags isolerrute med to belagte glass, argongass, varm-kant, isolert ramme og karm			
Sett inn antall kvadratmeter vindusflate:	1.95				
Ditt fylke:	Oslo				
Energibesparelsen:	265 kWh/år	Ved	100	øre/kWh:	265 kr/år

Større vindu.

Sett inn U-verdien på dagens vinduer her: <input type="text" value="2.4"/>	U-verdien til eldre vinduer: 4,6 - 5,0 Enkelt, vanlig glass i ramme 2,4 - 2,8 Tolags isolerrute, vanlig glass, luftfylt 2,4 - 2,6 To vanlige glass i koblede rammer 2,2 - 1,6 Tolags isolerrute med ett belagt glass, luftfylt 2,0 - 1,4 Tolags isolerrute med ett belagt glass, argongass
Sett inn U-verdien på de nye vinduer her: <input type="text" value="1"/> Enova anbefaler en U-verdi på vinduer som er under 1,0	U-verdien til nyere vinduer: 2,0 - 1,4 Tolags isolerrute med ett belagt glass, argongass 1,7 - 1,3 Tre glass i koblet vindu, ett vanlig enkeltglass og to glass isolerrute med ett belagt glass, argongass i ett hulrom 1,6 - 1,1 Trelags isolerrute, to belagte glass, argongass i begge hulrom 1,0 - 0,7 Trelags isolerrute med to belagte glass, argongass, varm-kant, isolert ramme og karm
Sett inn antall kvadratmeter vindusflate: <input type="text" value="2.7"/>	
Ditt fylke: <input type="text" value="Oslo"/>	
Energibesparelsen: <input type="text" value="367 kWh/år"/>	Ved <input type="text" value="100"/> øre/kWh: <input type="text" value="367 kr/år"/>

Styrets innstilling:

Styret er positivt innstilt til bytte av vinduer, og har dette som et punkt på vedlikeholdsplanen. Styret mener imidlertid at borettslagets økonomiske situasjon ikke tillater bytte av vinduer nå.

Sak B Forslag fra styret om endring av Husordensreglene

Styret foreslår å føye følgende til Husordensreglene punkt 3.5: "med unntak av sykler og barnevogner på anviste plasser i kjeller".

Punkt 3.5 lyder da: "*Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall, med unntak av sykler og barnevogner på anviste plasser i kjeller*".

Styret foreslår å endre Husordensreglene punkt 5.2 til følgende: "*Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og barnevogner.*"

Styret foreslår å stryke punkt 6 fra husordensreglene da det er dekket opp i punkt 3.5.

Punkt 6 lyder i dag: "Det er ikke tillatt å henstille sykler, kjelker eller andre sportsgjenstander, materialer eller andre gjenstander i oppganger, kjellere, loft eller andre fellesarealer."