

Til beboerne i Torshov Kvartal VII Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom 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 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 2013

Ordinær generalforsamling i Torshov Kvartal VII Borettslag avholdes mandag 6. mai 2013 kl. 19:00 i Biblioteket, Sandaker Senter

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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Iverksette tiltak for minimum bodplass
- B) Oppgradering av internett og kabel-TV

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, 9.april 2013
Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/

Anne Johannessen /s/

Tove Klinkenberg /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/

xxxxxx

Det vil umiddelbart etter generalforsamlingens avslutning bli holdt et beboermøte hvor styret bl.a . vil informere om fordelingsnøkler og hvordan leien for kjeller/loft regnes ut.

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Tore Magnus T Oraug	Omsens gate 1B	2012-2013
Nestleder	Anne Johannessen	Torshovgata 10 A	2011-2013
Styremedlem	Tove Klinkenberg	Omsens gate 1 B	2012-2014
Styremedlem	Cecilie Johnsen	Torshovgata 10 A	2011-2013
Styremedlem	Lasse Nederhoed	Hegermannsgate 23 B	2012-2014
Varamedlem	Kirsten Hegsvold Andersen	Omsens gate 7	
Varamedlem	Ole Henrik Brekke	Torshovgata 10 A	
Varamedlem	Gunnar Petursson	Henrichsens gate 3	
Varamedlem	Liv Arnhild Romsaas	Torshovgata 10 B	
Varamedlem	Tollef Taksdal	Per Kvibergs gate 6	

Alle varamedlemmene er valgt for perioden 2012-2013.

Valgkomiteen valgt for 2012-2013: Per Botolf Maurseth, Ida Michaelsen og Karen Vikne.

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

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 155 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 boret 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.

Styrets arbeid i perioden 2012/2013

Møtevirksomhet

Det nye styret ble konstituert 23. mai 2012, med ett nytt styremedlem. Det er avholdt 15 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 mottatt tre nye søknader om loft- eller kjellerutbygging i perioden. To av disse er ferdig behandlet, og er oversendt/skal oversendes plan og bygg. En søknad er i skrivende stund ikke behandlet av styret. To tidligere godkjente utbygginger er slutført i perioden.

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.

Leilighetsoverdragelser, bruksoverlatelser

I denne styreperioden er 14 leiligheter avhendet. Forkjøpsretten er benyttet en gang. Det er registrert 11 bruksoverlatelser (fremleie).

Økonomi og forsikringssaker

Husleien forble uendret i 2012.

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.

Tre skader er meldt inn til lagets forsikringsselskap. Kun en av disse var vannskade.

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: Det ble gjennomført ett års befaring på i mai 2012. De feil som da ble funnet er rettet av entreprenøren. Styret kom til enighet med entreprenøren om endelig sluttoppgjør i januar 2013. Enigheten innebar at entreprenøren godtok en dagmulkt på 900 000,- kr inkl mva. Styret ser seg tilfreds med det endelige oppgjøret.

Utearealene: Alle trær og busker er beskåret, og et dødt tre er felt bak søppelskuret i Mastrupgate. Det er bestilt flere bord og benker til bakgården. Det er montert forsterket belysning i sykkelskurene som et tiltak for å forebygge tyveri. Styret har i lengre tid vært i

prosess med å anskaffe låsbare dører til søppelskurene, og håper at dette vil være på plass i løpet av månedsskifte mai/juni.

Annet vedlikehold: Det er snart 25 år siden taket ble rehabilitert. Taket har en forventet levetid på 25 – 50 år. For å forlenge levetiden på taket har styret inngått avtale med City takteking for å føre årlig tilsyn med takene.

Setningsskaden i Hegermannsgate 17 - 19 er trolig mindre alvorlig enn antatt. Det er målt liten bevegelse i bygget. Skaden er fortsatt under observasjon

Styret har iverksatt nødvendig rehabilitering av taket i Hegermannsgate 13 A, da det er konstatert råte i takkonstruksjonen. Skaden skyldes en lekkasje som har pågått i flere år. Etter anbud har styret inngått avtale med Oslo Byggentreprenør om rehabiliteringen. Arbeidet vil bli ledet av Høyer Finseth.

Utbedringsarbeidet i Hegermannsgate 13 A startet primo april, og vil holde på til ca. midten av juni måned. Entreprenøren vil gjøre alt for at beboerne ikke skal bli altfor plaget av støy fra arbeidet, samt at det vil bli tatt hensyn til at det er barn som leker i gården. Både vaktmester og Anne Johannessen vil følge opp arbeidet, slik at hvis det er noen som ønsker å ta opp ting vedr. takreparasjonen så tak kontakt enten med vaktmester eller Anne Johannessen.

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-gårdene 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. Styret fikk etter påtrykk fra OBRE utarbeidet tilstandsrapport for brannsikkerheten i borettslaget. Tilstandsrapporten konkluderte med at det må anskaffes felles varslingsanlegg.

Styret har engasjert Høyer Finseth for å bistå med å utarbeide en fremdriftsplan, og anskaffe et slikt anlegg. Høyer Finseth fører dialogen med OBRE og styret har fått aksept for en tidshorison på fem år på å få gjennomført anskaffelsen. Styret håper dermed å kunne få slutført arbeidet over det ordinære driftsbudsjettet.

Øvrig HMS-arbeid

Vi har tidligere år hatt problemer med at det hensettes mange gjenstander i fellesarealene. Styret observerer at situasjonen denne situasjonen har bedret seg. Styret ønsker å fortsette den gode trenden. Hensatte gjenstander utgjør en brannfare og derfor ikke er tillatt. Vi ønsker at alle beboere fortsetter å ta ansvar 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 tre 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.

Kulturkomiteen:

Kulturkomiteen har i 2012-13 bestått av seks damer og jobber for å opprettholde et godt bomiljø. I juni ble det arrangert telttur til Øyungen. Det ble en fin tur selv om det var en heller våt affære når teltene skulle pakkes ned.

I juni tok Italiagården også nok en gang utfordringen fra Frankrikegården til "landskamp" på Lilleborgbanen. Både 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 også i år. Vandrepokalene står til utstilling på styrerommet.

Tradisjonen tro ble det arrangert sommerfest i bakgården med helgrillet lam i august, og Halloweenfeiringen begynner også å bli en årlig tradisjon med pølser og "knask og knep-runde". 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.

Vi forsøkte oss på vinteraktivitetsdag i mars 2013, men som i fjor, kom våren brått på og dagen ble snarere en aktivitetsdag. Men boller og kakao smaker godt etter at sparkesykkelsesongen starter også.

Møtelokalet blir også 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 stor trafikk og har ca 100 unike brukere i uken. Aktuell informasjon legges ut fortløpende. Her ligger for eksempel alltid oppdaterte parkeringslister, boliger til salg på forkjøpsrett, alt du trenger å vite om utbygginger, årsberetninger, osv.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var til sammen kr 6 777 137,-.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger, forkjøp og salg av kjellerareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 4 550 077,.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Konsulenttjenester ble budsjettert med kr 35 000,-, mens regnskapet viser kr 502 407,-. Hovedårsaken til avviket var kostnader til Høyer Finseth AS i forbindelse med brannsikringsarbeid, kartlegging av setningsskader i Hegermannsgate 17-21, takarbeid i Per Kvibergs gate 6 og Hegermannsgate 13 A.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi skyldes mindre forbruk og lavere priser enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 292 745,- foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 2 901 184,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Feieravgiften øker med 50 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe lavere energikostnader enn budsjettert i 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 29 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % 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 3,70 pst. (Terra) og 2,10 pst (Husbanken).

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

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

Oslo, 9. april 2013

Styret i Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/

Anne Johannessen /s/

Tove Klinkenberg /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

4Til 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 1 292 745. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 2012, 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, 15. april 2013

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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		3 154 383	1 701 522	3 154 383	2 901 184
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 292 745	-10 056 607	1 820 000	774 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	425 524	12 988 065	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 971 468	-1 478 598	-1 571 719	-1 591 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-253 198	1 452 861	248 281	-817 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 901 184	3 154 383	3 402 664	2 084 184
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 887 722	4 060 348		
Kortsiktig gjeld		-986 537	-905 966		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 901 184	3 154 383		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 702 063	6 121 923	6 725 000	6 748 000
Andre inntekter	3	75 074	690 847	63 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 777 137	6 812 770	6 788 000	6 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 597	-178 766	-178 000	-201 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 413	-10 825	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-185 670	-178 618	-185 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-502 407	-62 585	-35 000	-260 000
Drift og vedlikehold	8	-1 147 884	-13 040 363	-1 000 000	-1 715 000
Forsikringer		-343 326	-315 847	-347 000	-371 000
Festeavgift		-164 988	-143 178	-145 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-807 496	-769 918	-804 000	-847 000
Energi/fyring		-91 113	-151 679	-150 000	-125 000
Kabel-/TV-anlegg		-439 585	-427 951	-440 000	-465 000
Andre driftskostnader	10	-478 598	-517 443	-493 000	-505 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 550 077	-15 972 172	-3 963 000	-5 061 000
DRIFTSRESULTAT		2 227 060	-9 159 402	2 825 000	1 747 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	132 432	161 787	10 000	25 000
Finanskostnader	12	-1 066 747	-1 058 991	-1 015 000	-998 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-934 315	-897 205	-1 005 000	-973 000
ÅRSRESULTAT		1 292 745	-10 056 607	1 820 000	774 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 292 745			

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 947 611	12 947 611
SUM ANLEGGSMIDLER		12 947 611	12 947 611
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		51 339	101 238
Kundefordringer		23	36 904
Kortsiktige fordringer	14	444 665	444 631
Driftskonto i OBOS		837 570	216 005
Sparekonto i OBOS		2 554 124	3 261 570
SUM OMLØPSMIDLER		3 887 722	4 060 348
SUM EIENDELER		16 835 333	17 007 960
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Udekket tap	15	-13 639 728	-14 932 474
SUM EGENKAPITAL		-13 623 928	-14 916 674
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 472 724	31 018 668
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 472 724	31 018 668
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		182 734	143 522
Leverandørgjeld		677 441	635 835
Skyldig offentlige myndigheter	17	16 424	14 528
Påløpne renter		7 843	13 400
Påløpne avdrag		87 737	84 013
Annen kortsiktig gjeld	18	14 358	14 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		986 537	905 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 835 333	17 007 960

Pantstillelse Garantiansvar	19	38 500 000	38 500 000
--------------------------------	----	------------	------------

Oslo, 9. april 2013
Styret for Torshov Kvartal VII Borettslag

Tore Magnus T Oraug /s/

Tove Klinkenberg /s/

Cecilie Johnsen /s/

Lasse Nederhoed /s/

Anne Johannessen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 397 228
Parkeringsleie	93 000
Lokaler	432 000
Sykkelparkering	7 200
Nedbetaling	60 000
Barnevogngarasje	6 000
Felleskostnader loft/kjeller	742 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 738 143

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-33 180
Parkeringsleie	-500
Diverse	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 702 063

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	15 000
Viderefakturering beboer	1 500
Forkjøp	25 800
Utlysningsgebyr	3 600
Opprydning reskontro	2 884
Salg av kjellerareal	26 290
SUM ANDRE INNTEKTER	75 074

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-133 734
Påløpne feriepenger	-13 641
Fri bolig	-63 840
fri bolig, motkonto	63 840
Arbeidsgiveravgift	-54 422
Yrkesskadeforsikring	-1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-203 597

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 413.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-52 813
OBOS Prosjekt AS	-8 735
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 274
Høyer Finseth AS	-430 586
SUM KONSULENTHONORAR	-502 407

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-28 665
Murmester Tommy Richter & Co AS	-510 486
Maler Expert Haziri	-236 488
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-775 639
Drift/vedlikehold bygninger	-221 376
Drift/vedlikehold VVS	-6 909
Drift/vedlikehold elektro	-48 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 337
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 984
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 089
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 147 884

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-500 987
Feieavgift	-18 855
Renovasjonsavgift	-287 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-807 496

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Container	-31 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 368
Verktøy og redskaper	-7 296
Driftsmateriell	-5 064
Vaktmestertjenester	-10 625
Renhold ved firmaer	-325 839
Snørydding/gressklipping	-33 600
Andre fremmede tjenester (borttauing)	-1 500
Kontor- og datarekvisita	-1 420
Trykksaker	-5 550
HMS-abonnement	-656
Andre kontorkostnader	-6 137
Telefon, (bredbånd)	-3 514
Porto	-14 180
Reisekostnader	-489
Bankgebyr	-1 710
Velferdskostnader	-9 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 598

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 272
Renter av sparekonto i OBOS	92 554
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 415
Andre renteinntekter	34 191
SUM FINANSINNEKTER	132 432

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter, Husbanken	-114 331
Renter, Terra	-951 431
Gebyrer, Husbanken	-360
Gebyrer, Terra	-600
Renter OBOS negativ kasse	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-1 066 747

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	444 665
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	444 665

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i borettslaget er negativ. Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 29 år

Opprinnelig 2011	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	253 660	
Nedbetalt i år	857 134	
		-24 889 206

Husbank lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2004	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 802 149	
Nedbetalt i år	1 114 334	
		-4 583 517

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 472 723
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-9 526
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 898
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-16 424

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 641
Gebyr	-342
Purregebyr	-375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 358

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 560 461,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 12 947 611,-

A) Iverksette tiltak for minimum bodplass

Knut Magne Rikardsen Aalborg / Ausra Aalborg
Per Kvibergs gate 2
0478 Oslo

Oslo, 25.3.2013

Borettslaget Torshov Kvartal VII
S.nr.5200 v/Obos Eiendomsforvaltning
Pb 6668 St Olavs Plass
0129 Oslo

***Sak som ønskes behandlet på borettslagets generalforsamling 6. mai 2013;
Utrede og foreslå/iverksette tiltak for å sikre andelshaverne et akseptabelt
minimum av bodplass***

I forbindelse med at fellesområder i kjellere og på loft reduseres til fordel for utbygging av leiligheter i tilstøtende etasjer, reduseres naturlig nok også tilgjengelig bodplass for andelseierne.

Omfordelingen av boder har medført at tilgjengelig bodplass i noen tilfeller ikke lenger har en brukbar planløsning, og sannsynligvis heller ikke er innenfor de minimumskrav som borettslaget har stilt for utbygging av kjeller/loft.

I tilfellet Per Kvibergs gate 2 er dette allerede et problem, spesielt for beboere med toromsleiligheter i 2. og 3. etasje, med begrensede utbyggingsmuligheter, og hvor behovet for bodplass konsekvensvis er ekstra stort. Når det i tillegg ikke er gjennomført full utbygging (to av tre leiligheter har bygd ut loft, og en av tre har bygd ut kjeller), er det åpenbart at problemet vil øke i omfang ved fremtidige utbygginger.

Vi vil derfor fremme som sak for borettslagets generalforsamling at Styret får i oppdrag å utrede og foreslå, eventuelt iverksette, tiltak for å sikre at alle andelshavere i borettslaget får tilgang på et minimum av bodplass som bade innfrir lovkrav og de krav borettslaget selv har satt.

Mvh
Knut Magne Rikardsen Aalborg / Ausra Aalborg
Leil.nr. 155



Styrets kommentarer til forslag A:

Styret har vurdert saken.

I forslaget vises det til utbygging i Per Kvibergsgate 2. Her har to av tre leiligheter i øverste etasje bygd loft. I henhold til helhetsplanen er dette full utbygging. Siste leilighet har med andre ord ikke anledning til å bygge ut i denne oppgangen.

Styret er oppmerksomme på at utbygginger av loft og kjeller kan føre til mindre bodplass for beboerne, og er derfor meget påpasselige med at retningslinjene følges når søknader om utbygging behandles.

I dagens retningslinjer for utbygging av loft og kjeller *Kap II. B. 3. Krav til boder og eksisterende installasjoner*, heter det følgende:

"Andelseier skal bygge boder som tilfredsstillende kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på lofts-boder skal være 4 kvm. Målereglene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret kan akseptere alternativ fullgod plassering.

Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v."

Styret anser at dagens retningslinjer er tilstrekkelige, men ønsker likevel at gjeldende praksis skriftliggjøres ved at følgende avsnitt tilføyes i ovennevnte kapittel:

Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft- eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til tekst godkjennes, og legges til dagens retningslinjer.

Forslag B) Oppgradering av internett og kabel-tv

Styret har det siste året fått klager fra flere beboerne om ustabil nettværk og dårlig signalkvalitet på kabelnettet for tv og bredbånd. Styret har forsøkt å kartlegge omfanget av problemet, samtidig som vi har hatt en løpende dialog med Canal Digital, som har vært på befaring.

Det er foreløpig noe uklart i hvor stor grad problemene skyldes feil hos Canal Digital eller feil hos den enkelte beboer (trådløst nettværk, etc). Men teknikeren som var på befaring i januar mener vårt kabelnett er modent for utskiftning, selv om det i teorien skal være tilstrekkelig for å håndtere dagens trafikk.

Canal Digital har gitt oss tilbud om å oppgradere dagens kabelnettværk og utstyr i leilighetene. Oppgraderingen vil gjøres kostnadsfritt for borettslaget. Vi forplikter oss imidlertid til tre nye år med leverandøren, med tilsvarende betingelser som i dag. Oppgraderingen innebærer at forsterkere og kabler som er dårlige skiftes ut. Nye kabler trekkes og kapasiteten i nettet dobles. Alt av utstyr i leilighetene skiftes ut slik at alle får ny dekode, noe som muliggjør fremtidig utvidelse i tilbudet fra Canal Digital.

Canal Digital har også levert et alternativt tilbud på oppgradering til fibernet. Dette har en merkostnad på 20 kr pr mnd pr leilighet, og en bindingstid på fem år. Beboerne vil i praksis ikke merke noen forskjell på TV-tjeneste og kanalutvalget, men det vil gi noen fordeler når det kommer til internett. Man får lik hastighet ut og inn, og et direkteuttak i vegg for internett (altså ikke noe modem som i dag).

Styret vil ikke anbefale å gå for en løsning som er dyrere i dag, da vi både har tatt opp store lån i forbindelse med piperehabiliteringen, og har betydelige vedlikeholdsoppgaver foran oss. Dersom vi senere skulle ønske oppgradering til fiber, er dette fullt mulig til den prisen vi nå har fått forelagt, selv om vi nå går for den rimeligere varianten.

Styret har også innhentet tilbud fra Get. Med fem års bindingstid får vi der en rabattert pris som er noe høyere enn hos Canal Digital: kr 251 vs kr 236 pr mnd pr boenhet, eller en forskjell på ca 28.000 pr år. Etter bindingstiden er prisen kr 279 pr mnd. Tilbudet fra Get inneholder imidlertid dekodeboks med opptaksmulighet til samtlige beboere. Det er pr. i dag få som har kjøpt dekode med opptaksmulighet fra Canal Digital. Vi vil dermed kjøpe en tjeneste mange i dag ikke har etterspurt/ tatt seg råd til.

Get ønsker også å oppgradere vårt nettværk, men har tatt forbehold om at dette kan påvirke prisen. Styret vil ha det endelige tilbudet fra Get klart til generalforsamlingen.

Styret har forhørt seg med nabogårdene om deres kundeforhold hos Get. Styrets innrykk er at Get har samme problemer med stabilitet på nettværket som vi har opplevd. Styret håper en oppgradering av eksisterende nettværk vil bedre stabiliteten på tv og bredbåndssignalene.

Styret anbefaler derfor at borettslaget takker ja til tilbudet fra Canal Digital om oppgradering av dagens kabelnettværk mot en forlengelse av eksisterende avtale med tre år.

Forslag til vedtak: Styret inngår avtale med Canal Digital om kostnadsfri oppgradering av kabelnettværket mot en fornyet bindingstid på dagens abonnement på tre år.

Orientering om borettslagets drift.

Vaktmestertjeneste

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, 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.

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 alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Telefoni / 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.

Kabel-TV

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Rehabilitering tak i Hegermannsgt. 13 A
2010-2011	Piperehabilitering Taktekking Varmekabler i renner
2009-2010	Branntetting og utskifting av branndører og montering av dørpumper
2004- 2005	Drenering og stanse setningssskader 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