

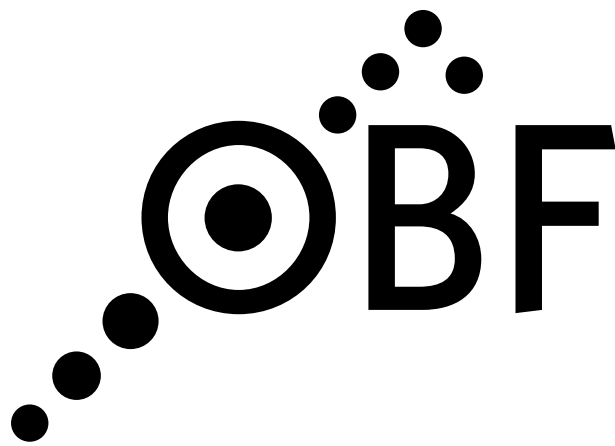
Borettslaget Torshov KV XIV A

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 03.04.2025, kl
18:00

Sted: OBF, Valle Vision,
Innspurten 11c



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@lirekassa.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 03.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A

Torsdag 03.04.2025, kl 18:00

OBF, Valle Vision, Innspurten 11c

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 193 000 (5,3 % iht. Endring i månedslønn (november til november))

4. Forslag

4.1 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Se vedlegg for beskrivelse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold. Det bes om at generalforsamlingen voterer over følgende alternativ:

- 1. JA
- 2. NEI
- 3. KREVER MER FORBEREDELSE
- 4. PASSIV

4.2 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Se vedlegg for beskrivelse

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettfærdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom. Det bes om at generalforsamlingen voterer over følgende alternativ:

1. JA
2. NEI
3. KREVER MER FORBEREDELSE
4. PASSIV

4.3 Forslag fra styret om årlig fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det fastsettes en praksis om at styrehonoraret justeres årlig i tråd med endring i månedslønn hos SSB.

Forslag til vedtak: Det foreslås årlig justering av styrehonorar.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Alf Christian Løland Hvaring og Kari Strømme

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristoffer Kleven Solberg og Anne Marte Schei

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Axel Grelland (stiller til gjenvalg), Jorunn Hancke Øgstad (stiller til gjenvalg) og Eirik Seu Stokkmo (stiller til gjenvalg)

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomité som er ferdig med sin periode Olaf Haagesen (stiller til gjenvalg) og Christian Kjølseth (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.03.2025

Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Anne Marte Schei
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Torshov KV XIV A

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Eivind Wisløff Nagell
Styremedlem, Kari Strømmen
Styremedlem, Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem, Anne Marte Schei
Styremedlem, Kristoffer Kleven Solberg
1. varamedlem, Axel Grelland
2. varamedlem, Eirik Seu Stokkmo
3. varamedlem, Jorunn Hancke Øgstad

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lirekassa.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Torshov KV XIV A

Borettslaget Torshov KV XIV A er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952379224. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 89 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Hver oppgang har en oppgangsansvarlig som har ansvar for oppgaver som snømåking og strøing utenfor døren og ellers bistå styret når det er behov for hjelp til å koordinere oppgaver i oppgangene.

Borettslaget har per nå avtale med Halvor Vaaler om snømåking og strøing.

Styret har ansvar for inspeksjon av isdannelse og snø på takene i vinterperioden. Styreleder har hovedansvar for å inspisere, og eventuelt pålegge eller varsle beboere om å fjerne is der det er mulig. Videre sørges det for merking, samt at styret innhenter assistanse til å fjerne is og snø fra taket ved behov.

Borettslaget har ingen avtale med leverandør av vaktmestertjenester foruten snømåking og strøing.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Torshov KV XIV A har avtale med NextGenTel for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til hoveddørene kan bestilles av den enkelte beboer på lirekassa@naborom.no.

Nøkler til egen inngang besørger den enkelte andelseier selv.

Access Låsspesialisten AS: Nøkkel hentes hos leverandøren i Grefsenveien 9B, 0482 Oslo. Kan etter avtale sendes postoppkrav/rekommandert, porto tilkommer. Leveringstid ca. 1-2 dager ved henting. Styret og OBF er rekvirent for systemnøkler- og lås.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Torshov KV XIV A, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Utbedringer på felles elektrisk anlegg etter kontroll er utført.
- Kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer er utført.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Torshov KV XIV A er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har

polisenummer SP581656.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Ingen store vedlikeholdsoperasjoner er utført i 2024

- Reparert lukkemekanisme på port mot Agathe Grøndahls gate.

2023:

- Fjernet asfalt og masse, gjenfylling og avretting av masse
- Ny asfalt i gangsoner og sykkelparkeringsfelt
- Utvidet grøntarealer og bed i bakgården
- Montert stativ for større el-sykler
- Drenering i hjørnet Agathe Grøndahls gate–Edmund Neuperts gate

2022–mars 2023:

- Maling av ytterdører.
- Reparasjon av brudd i bunnledning i Johan Svendsens gate 17 og reparasjon av brudd i bunnledningen utenfor gården for Johan Selmers gate 2.
- Sanering av kjøkken etter vannskade.

2021:

- Installasjon av radonmålere i alle kjellere med oppfølging
- Installasjon av fiber i bakgård og inn til alle enheter
- Vedlikehold av piper (skorsteiner)

2020:

- Nye avfallsbrønner for restavfall og papiravfall er innstallert og fungerer bra.
- Vinduer - Vedlikehold og maling. Nødvendig vedlikehold og maling av vinduer er påbegynt.
- Drensrør fra bakgård og ut til felles overvannsledning i JS 17 er innsisert og spylt. Her er det påpekt svakheter fra utførende Gravco. Dette vil overvåkes og tiltak vil

iversettes når nødvendig.

- Sykkelparkering i portal mot JS gate.
- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter.
- Merking av stoppekraner.
- Brannvern - Gjennomgang alle fellearealer.

2019:

- Soil-rehabilitering: Det er utført skifte av soilrør i tilknytning til flere leiligheter i EN 2,
- EN4, JS 6, JS 19 og JS 23. Skiftene er utført i forbindelse med beboeres arbeider på
- bad/kjøkken.
- JS 17: Fjernet lyskasser, senket terreng og asfaltert
- EN 4: Igangsatt drenering og lagt på grunnmursplast
- Tilsyn og istandsetting av alle lagets felles elektriske anlegg.
- Inspeksjon og rens av takrenner og nedløp for deler av gården.

2018 – april 2019:

- Det er utført skifte av soil i tilknytning til flere leiligheter. Både i AG 43 og i JS 19 er
- skiftene utført i forbindelse med arbeider på bad.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Året, som skulle være rolig og fritt for store tiltak og arbeidsoppgaver, har vært preget av en del uforutsette hendelser og saker.

Vi har hatt to større utbedringer av takterrasser på grunn av lekkasjer, den ene oppsto i januar og den andre i juli. I begge tilfeller er det gjort utbedringer, men det har i etterkant oppstått nye lekkasjer, som er midlertidig utbedret / overvåkes for å finne årsak. Vi må regne med at kombinasjonen av at det begynner å bli en del år siden mange av utbyggingene er gjort, sammen med større nedbørsmengder gjør at det kan oppstå nye, tilsvarende hendelser i fremtiden. Styret har av den grunn igangsatt revidering av vedtektene med sikte på i større grad ansvarliggjøre den enkelte andelseier. På grunn av sykdom i styret har vi dessverre ikke rukket å klargjøre vedtektsendringene til generalforsamlingen. I fortsettelsen planlegger vi samtidig en kartlegging av tilstanden på samtlige takterrasser for å prøve å være i forkant med tanke på nye hendelser.

På våren ble det oppdaget skjevgkre i en av leilighetene og det ble igangsatt kartlegging av forekomst for å vurdere eventuelle tiltak. Det var litt tungt å få inn resultatene av kartleggingen, men utpå høsten ble det iverksatt utsetting av åtefeller. Vi fikk satt ut feller i ca 90% av leilighetene, og vi håper med det at vi er kvitt problemet. Takk for god innsats til alle.

Styret har i tillegg gjort noen tiltak for å bedre brann sikkerheten, og nettopp igangsatt utbedringer av feil ved felles elektriske anlegg som ble avdekket i forbindelse med rutinemessig kontroll.

Det er avdekket setningsskader i ovenforliggende leilighet i forbindelse med en utbygging av leilighet i første etasje, som vil bli utbedret av utbygger. Vi oppfordrer spesielt til respekt for regler og retningslinjer for utbygginger og oppussing når man planlegger tiltak i egen leilighet.

Det er igangsatt en ny utvidelse av leilighet i kjeller, og gitt tillatelse til ytterligere en.

16.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079
Sum		5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079
Andre inntekter	2	1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum andre inntekter		1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum		6 881 448	5 130 585	5 756 512	7 004 079
Forretningsførsel og revisjon	3	246 201	230 263	235 581	246 300
Lønn og honorar	4	227 739	207 477	208 803	228 200
Vedlikehold	5	1 261 910	3 238 700	620 000	1 070 000
Eksterne tjenester	6	411 178	358 942	405 000	368 000
Kabel-tv og bredbånd		251 770	239 021	234 941	234 000
Forsikring		592 744	494 858	592 744	600 000
Kommunale avgifter		1 021 575	871 037	1 015 500	1 166 000
Festeavgifter		172 630	172 630	172 630	172 630
Brensel og strøm		75 966	79 690	111 000	90 000
Andre driftsutgifter	7	112 301	125 250	118 700	110 000
Tap o.l		-26 690	0	0	0
Sum		4 347 323	6 017 869	3 714 899	4 285 130
Driftsresultat før individuell innbetaling		2 534 125	-887 284	2 041 613	2 718 949
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 534 125	-887 284	2 041 613	2 718 949
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	146 549	122 071	0	0
Renteinntekter	8	44 581	39 585	1 000	0
Rentekostnad	9	1 497 797	1 253 533	1 473 101	1 445 700
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 306 667	-1 091 877	-1 472 101	-1 445 700
Årsresultat	10	1 227 457	-1 979 160	569 512	1 273 249
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-542 294	1 570 389	-542 262	-573 953
Andre endringer i disponible midler	10	124 448	-124 448	0	0
Endring i disponible midler	10	809 611	-533 219	27 250	699 296

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	4 057 935	4 057 935
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		4 060 435	4 060 435
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 924	59 157
Til gode av forretningsfører		900	3 000
Forskuddsbetalte kostnader	12	164 954	166 737
Andre fordringer		13 415	8 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 899 206	1 397 830
Innestående på særvilkår		622	600
Sum omløpsmidler		2 098 019	1 635 345
SUM EIENDELER		6 158 455	5 695 780

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	25 500	25 500
Annen egenkapital 1.1		-21 340 916	-19 361 756
Årets resultat	10	1 227 457	-1 979 160
Sum egenkapital	14	-20 087 959	-21 315 416
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	25 956 338	26 498 632
Annen langsiktig gjeld	15	0	-124 448
Sum langsiktig gjeld		25 956 338	26 374 184
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 953	11 452
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandørgjeld		222 611	484 005
Skyldig off. myndigheter		723	321
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 124	1 073
Påløpne renter		8 084	132 634
Annen kortsiktig gjeld		48 570	7 526
Sum kortsiktig gjeld		290 075	637 012
Sum gjeld		26 246 413	27 011 196
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 158 455	5 695 780

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Torshov KV XIV A

Sted: _____, dato: _____

Eivind Wisløf Nagell
Styreleder

Kristoffer Kleven Solberg
Styremedlem

Anne Marte Schei
Styremedlem

Kari Strømmen
Styremedlem

Alf Christian Løland Hvaring
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 506 184	3 206 196	3 506 208	3 624 485
3607 Renter og avdrag	2 015 292	1 650 563	2 015 363	2 019 653
3625 Inntekt bredbånd	234 972	225 804	234 941	234 941
3690 Andre inntekter	0	2 200	0	0
Sum	5 756 448	5 084 763	5 756 512	5 879 079

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	1 125 000	45 822	0	1 125 000
Sum	1 125 000	45 822	0	1 125 000

Ekstraordinære inntekter er salg av areal.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 125	5 500	5 720	6 300
Forretningsførerhonorar	190 138	183 172	193 861	195 000
Aksjeutbytte fra OBF	-146 549	-122 071	0	0
Annen regnskapsførsel	49 938	41 591	36 000	45 000
Sum	99 652	108 192	235 581	246 300

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon. Boligselskapet eier aksjer i forretningsfører, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	183 000	175 000	183 000	200 000
Lønn og feriepenger	4 408	2 657	0	0
Arbeidsgiveravgift	28 143	25 639	25 803	28 200
Andre godtgjørelser	12 188	4 181	0	0
Sum	227 739	207 477	208 803	228 200

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har en ansatt portner, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	591 590	1 981 748	500 000	735 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	468 292	13 919	0	300 000
6620 Vedlikehold uteområde	4 242	1 144 640	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	187 694	10 169	20 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	10 092	78 224	100 000	20 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	1 261 910	3 238 700	620 000	1 070 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	2 500	0	0	0
6360 Renhold	117 740	111 838	120 000	125 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	56 294	41 947	35 000	35 000
6725 Juridisk rådgivning	0	0	30 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	9 281	30 000	10 000
6740 Honorar konsulenttjenester	16 386	24 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	218 259	171 376	190 000	198 000
Sum	411 178	358 942	405 000	368 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	4 100	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 099	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 341	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 944	5 398	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 749	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	1 145	17 424	18 000	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	5 535	9 082	10 000	0
7772 Andre gebyrer	23 893	10 505	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 250	4 233	15 000	0
7790 Andre driftskostnader	71 193	67 660	75 700	100 000
Sum	112 301	125 250	118 700	110 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	43 662	39 585	1 000	0
8059 Andre renteinntekter	919	0	0	0
Sum	44 581	39 585	1 000	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8151 Lånenr 9492.70.43739	0	520 776	0	0
8152 Lånenr 9492.70.50905	1 497 797	732 757	1 473 101	1 445 700
Sum	1 497 797	1 253 533	1 473 101	1 445 700

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	998 333	1 531 552
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 227 457	-1 979 160
Avdrag langsiktig lån	-542 294	1 570 389
Annen langsiktig gjeld	124 448	-124 448
B. Årets endring i disponible midler	809 611	-533 219
C. Disponible midler 31.12	1 807 944	998 333

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	2 500	2 500

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	164 954	148 192
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	18 545
Sum	164 954	166 737

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 90 andeler med samlet pålydende på kroner 25.500,-

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån samt opplåning til vedlikehold/rehabiliterii
Lånenummer:	94927050905
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	26 800 000
Lånesaldo 01.01:	26 498 632
Avdrag i perioden:	542 294
Lånesaldo 31.12:	25 956 338
Saldo 5 år frem i tid:	22 727 521

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927050905	1	807 840	807 840
	1	660 836	660 836
	1	564 169	564 169
	1	449 081	449 081
	1	443 848	443 848
	1	420 252	420 252
	1	413 197	413 197
	1	410 591	410 591
	1	407 428	407 428
	1	401 409	401 409
	1	401 390	401 390
	1	398 169	398 169
	1	393 339	393 339
	1	392 840	392 840
	1	392 112	392 112
	1	388 029	388 029
	1	387 972	387 972
	1	375 186	375 186
	1	367 806	367 806
	1	361 998	361 998
	1	360 906	360 906
	1	360 752	360 752
	1	359 410	359 410
	1	357 225	357 225
	1	354 906	354 906
	1	341 890	341 890
	1	340 836	340 836
	1	337 712	337 712
	1	337 098	337 098

Lån

1	336 523	336 523
1	320 901	320 901
1	311 412	311 412
2	297 649	595 298
1	292 819	292 819
1	282 698	282 698
2	276 027	552 054
2	274 647	549 294
1	269 127	269 127
1	267 516	267 516
2	261 996	523 992
1	259 696	259 696
1	256 475	256 475
2	253 945	507 890
2	250 495	500 990
1	247 964	247 964
3	245 664	736 992
3	241 294	723 882
3	239 454	718 362
4	233 013	932 052
1	228 413	228 413
5	226 572	1 132 860
5	193 679	968 395
8	192 299	1 538 392
1	186 548	186 548
3	186 088	558 264
1	169 297	169 297

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 4.057.935

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 057 935
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 057 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 057 935

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 14.08.1954, og anskaffelseskostnaden var kr 4.057.935,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Torshov KV XIV A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Torshov KV XIV A

Styreleder	Eivind Wisløff Nagell (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Kleven Solberg (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Kari Strømmen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Anne Marte Schei (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alf Christian Løland Hvaring (sign.)	05.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov KV XIV A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov KV XIV A som viser et overskudd på NOK 1 227 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.03.2025 21:11:15

Signaturmetode

Norwegian Bypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

2 saker til behandling Generalforsamling, Torshov kv. XIV a

Mitt navn er Kjetil, jeg har bodd i gården i 20 år; Torshov og Torshovgårdene er et fantastisk sted for både barn og voksne som bor her. Vi er heldige.

Gården vår, Lirekassa feira nylig 100 år. Men med nytt tak, ny fasade, nye vinduer, dører og oppganger fremstår hun ikke ut som en 100-åring. Men skinnet kan bedra.

Dessverre har det over alt for mange år vært flere lekkasjer fra takterrasser, og noen tilfeller av fukt i kjeller, radon m.v. enten det er utbygd kjellerrom eller ikke. I mitt hode har dette blitt reparert av forsikring, enten forsikringen til den som eier den aktuelle leiligheten, eller dekket av gårdens forsikring. Men det viser seg å **IKKE** være tilfelle. Dessverre viser det seg at kostnadene i mange /de fleste / alle tilfeller har blitt dekket av gården og fellesskapet. Og i denne forbindelse, er det at jeg nå må heve stemmen min, og si at dette er en praksis som laget, langt på overtid, nå endelig bør diskutere, og med mål om å få en snarlig slutt på.

Jeg bor selv i en «original» leilighet i 2. etg, og har ikke tilgang til hverken kjellerrom eller takterrasse. Da synes jeg det er langt på veg **svært urimelig** at beboere i «vanlige» 2. etg. eller 1. og 3. etg. leiligheter som ikke er utbygd, kreves for penger til utbedring m.v. av andre sine enheter. Enten det er manglende vedlikehold, ingen kontroll, feil under konstruksjon, eller andre forhold som ligger bak.

I Kvartal IX «Tysklandsgården» endret de vedtekter allerede i **2013!** Der gjelder følgende:

Med virkning fra 30.05.2013 tillater laget ikke at det bygges nye terrasser ifbm lofts-utbygging, med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar som innarbeides i vedtektene § 4.3 og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:

- 1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.*
 - 2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.*
-

Forslag til vedtak, Generalforsamling Torshov Kv. XIVa:

1. Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold.
 - a. JA
 - b. NEI
 - c. KREVER MER FORBEREDELSE
2. Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettferdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom.
 - a. JA
 - b. NEI
 - c. KREVER MER FORBEREDELSE

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Torshov KV XIV A torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
- OBF, Valle Vision, Innspurten 11c.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Torshov KV XIV A

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 19 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 22 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Alf Christian Løland Hvaring valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Styret gjorde oppmerksom på følgende feil i budsjettet: Inntekten på kr 1 125 000,- er ikke korrekt/reell.

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 193 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Generalforsamlingen vedtar at det straks må settes i gang en prosess med aktuelle andelseiere med å kartlegge alle takterrasser og utbygde kjellerrom, utarbeider en oversikt over alle relevante forhold som potensielt kan kreve utbedring og vedlikehold.

Vedtak:

Forslaget falt med følgende resultat:

1. 5 stemmer for
2. 16 stemmer mot/krever mer forberedelse (henholdsvis 6 og 10 stemmer)
3. 1 passiv stemme

4.2 Forslag fra andelseier Kjetil Pedersen

Generalforsamlingen vedtar at styret i dialog med alle andelseiere, forretningsfører, samt i forhold til praksis i øvrige Torshovgårder, snarlig utarbeider en plan for å lage rettferdige vedtekter som ansvarlig gjør andelseier som eier og disponerer utbygde fellesarealer, herunder takterrasser og kjellerrom.

Vedtak:

Forslaget falt med følgende resultat:

1. 4 stemmer for
2. 18 stemmer mot/krever mer forberedelse (henholdsvis 15 og 3 stemmer)

4.3 Forslag fra styret om årlig fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det fastsettes en praksis om at styrehonoraret justeres årlig i tråd med endring i månedslønn hos SSB.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Linda Gabrielsen og Kari Strømmen ble valgt som styremedlem for 2 år. Aurora Høystad Stavem ble valgt som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Silja Espolin Johnson (1), Axel Grelland (2) og Eirik Stokkmo (3) ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Olaf Haagesen og Alf Christian Løland Hvaring ble valgt som valgkomité for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:36

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Eivind Wisløff Nagell 1 år igjen
- Styremedlem: Aurora Høystad Stavem for 1 år
- Styremedlem: Linda Gabrielsen for 2 år
- Styremedlem: Kari Strømmen for 2 år
- Styremedlem: Kristoffer Kleven Solberg 1 år igjen
- Varamedlem: Silja Espolin Johnson for 1 år (1. vara)
- Varamedlem: Axel Grelland for 1 år (2. vara)
- Varamedlem: Eirik Stokkmo for 1 år (3. vara)

Protokoll for Borettslaget Torshov KV XIV A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Anette Cecilie Johnsen (sign.)
Alf Christian Løland Hvaring (sign.)

03.04.2025
03.04.2025