

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling .

Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt 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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien borettslag avholdes
Tirsdag 24. mai 2011 kl 18:00 i Økern Torg, bygning 5.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Endring/presisering i vedtektenes punkt 5-1 (2), andelseiernes vedlikeholdsplikt
- B) Tillegg til husordensreglene §9.
Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 31.12.2010 / 08.03.2011
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Eirik Dyngeland /s/

Johnny Tønsaker /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Arild Roar Rebnord	Økern Torgvei 9 F
Styremedlem	Eirik Dyngeland	Økern Torgvei 9 A
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Mette Sophie Kjønnørød	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Varadelegert	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

VALGKOMITEEN

Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B
Eivind Theodorsen	Økern Torgvei 9 G

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 154 636, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

- Økern Torgvei 9 A - K

Borettslaget består av 176 andelsleiligheter, fordelt på 10 bygninger.

- 53 stk 2 roms leiligheter fra ca 39 - 65 kvm BRAS
- 108 stk 3 roms leiligheter fra ca 66 - 76 kvm BRAS
- 15 stk 4 roms leiligheter fra ca 87 - 107 kvm BRAS

Alle boligene har egen balkong eller privat uteareal på bakken. Alle boligene har egen sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget, i tillegg har de fleste boliger biloppstillingsplass i garasjekjeller.

Tomten har følgende gårds- og bruksnummer: 123 - 701

Første innflytting skjedde høsten 2008.

Eiendommen er på ca 15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser og 176 sportsboder), samt et opparbeidet utomhusanlegg.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTERTJENESTE

OBOS Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale om driftstjenester. All kontakt med vaktmester skal skje gjennom styret. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å betale for tjenesten selv.

Det er ikke registrert personskader eller -ulykker i borettslaget i 2010.

PARKERING

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 garasjeplasser, hvorav 8 er plasser for funksjonshemmede. Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plasser fordelt av utbygger.

NØKLER/SKILT

Ekstra nøkler kan bestilles ved å kontakte styret. Nøkler må bestilles skriftlig. Skilt til postkasse bestilles hos Asker Produkter (se boligperm).

Endringer av navnelisten ved callinganlegget meldes til styret.

KABEL-TV / INTERNETT / TELEFONI

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

Borettslaget og Get har inngått avtale for beboere i borettslaget om kollektiv avtale på digital-TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESANLEGG

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund, med individuelle strømmålere, samt målere på radiatorene og varmtvann.

Borettslaget har et fellesanlegg og valg av kraftleverandør kan ikke gjøres individuelt.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 3 440,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04. og 30.10. på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10432. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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 andelseiernes ansvar.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Skadeforsikring AS for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (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. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Styret har prioritert å få på plass et HMS-system tilpasset Torgveien borettslag. I løpet av 2010 er det utarbeidet planer og dokumenter for borettslagets drift og

vedlikehold iht. gjeldende lover for HMS i borettslag, herunder fastsetting av mål for HMS i borettslaget.

Det er utarbeidet en oversikt over de sentrale HMS-handlingene og planer for gjennomføring av disse. Styrets HMS-koordinator har deltatt på HMS-kurs i regi av OBOS. Det er gjennomført internt HMS-kurs for medlemmer av styret. Det er utarbeidet en håndbok for HMS for borettslaget, til hjelp for det sittende og kommende styret.

Vernerunder

Det gjennomføres vernerunder to ganger i året, innen 1. juni og innen 1. desember. Det benyttes egne utarbeidede sjekklister.

Det går ekstra vernerunder dersom styret, eller andre ønsker det.

Rapporten fra vernerunden blir forelagt styret til vurdering.

Faste møter

I styremøter er HMS fast sak på dagsorden.

Referater og handlingsplaner fra disse møtene er en viktig del av borettslagets dokumentasjon av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet.

Møtene ledes av styrets leder, som er HMS-ansvarlig

Risikoanalyse

Hensikten med og gjennomføring av risikoanalyse i Torgveien borettslag er beskrevet. Risikoanalysen gir grunnlaget for et kost-/nytteeffektivt skadeforebyggende arbeid i borettslaget. Borettslaget har foretatt analyse og utarbeidet dokumentasjon over status for farer for mennesker, miljø og materielle verdier i borettslaget.

Borettslagets har utarbeidet et opplegg for risikoanalyse. Dette er enkelt, oversiktlig og dekker en måte å kunne registrere uønskede hendelser på. Risikoanalyse er et myndighetskrav (det kreves en enklere risikoanalyse for borettslag enn bedrifter).

Brannvern

Dette inngår som en naturlig del av vernerunder.

Det er utarbeidet branninstruks.

Det er gjennomført befaring sammen med representanter for Oslo Brann- og redningsetat.

STYRETS ARBEID

Styret har siden generalforsamlingen i juni i fjor hatt spesielt fokus på følgende oppgaver:

- Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg, inkludert inngåelse og oppfølging av vedlikeholdsavtaler med leverandørene av tekniske anlegg/installasjoner
- Overtagelse av fellesarealer og grøntanlegg
- Reforhandling av renholdsavtalen
- Ulovlige bruksoverlatinger
- Informasjon/kommunikasjon (inkl websider)
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS) - herunder branninstruks, vernerunder, avfallshåndtering og overvåking av garasjeanlegg og gjesteparkering (se eget kapittel)

- Økonomi

Styret fungerer svært godt sammen og har funnet en god oppgave-/arbeidsfordeling. Styret består av personer med ulik og bred bakgrunn og erfaring, noe som har vist seg nyttig for styrets arbeid. Varamedlemmene har hele tiden fått møte på styremøtene for å kjenne til styrets arbeid, oppgaver og rutiner.

Styreleder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har i perioden avholdt ett økonomimøte med styrets leder og nestleder, samt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet fra 2010 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 180 enkeltsaker til behandling. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer fra heisleverandøren, følge opp problemene med garasjeporten, samt behandle klager fra andelseiere.

Styret har liten mulighet til å påvirke kostnadsnivået, da borettslaget på grunn av garantier og flere avtaler inngått før det nåværende styret tiltrådte, er bundet til eksisterende leverandører og allerede avtalte priser. Det er i perioden gjennomført tiltak for å holde energiutgiftene nede, bl.a. avstenging av varmeanlegget om sommeren og plombering av radiatorer i oppgangene.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes husleie – er derfor i stor grad relatert til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt gjelder dette garasjeporten og heisene, som representerer de største kostnadene.

Et punkt som fortsatt irriterer og plager mange, er hensatt avfall i garasjeanlegget og rundt avfallspunktene! Styret vil derfor påpeke følgende: Dette er en stor utgiftspost, problemet har også redusert kvaliteten på bomiljøet og gitt styret unødvendig arbeid. Dersom dette fortsetter, vil det kunne medføre økning av felleskostnadene.

Styret vil takke alle som har bidratt til et godt bomiljø gjennom å følge våre oppfordringer, kommet med nyttige tilbakemeldinger og meldt fra når noe ikke er som det skal.

Styret avslutter regnskapsåret 2010 og går inn i neste styreperiode i god tro.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 35 797 972,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr 1 340 008,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 13 852 408,- mot budsjettert kr 15 569 104,-. Dette er kr 1 715 596,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nedbetaling på borettslagets fellesgjeld gjennom IN-ordningen, noe som medfører lavere kapitalinntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av kr 924 000,- fra Skanska.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 4 001 945,- mot budsjettert kr 3 328 000,-. Dette er kr 673 945,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etterslep fra Hafslund for strøm i perioden 01.12.2008 til og med 31.12.2009, samt etterfakturering fra OTIS fra 01.01.2009 til 01.12.2009.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har to lån i OBOS til en flytende rentesats på 3,65% pr 01.03.11. Det største lånet med lånenr. 51049 har en gjenværende løpetid på 48 år. Av disse er 28 år avdragsfrie. På det minste lånet med lånenr. 51050 er gjenværende løpetid 28 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS er per 01.01.2011:

Renter på driftskonto: 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500 000
 3,05% fra kr 500 000 til kr 2 mill.
 3,10% over kr 2 mill.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen reduseres fra 2010 til 2011 med ca. 6 %. Denne endringen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr -746 510,- og et årsresultat på kr -666 510,-.

I posten energi/fyring er det budsjettet med kr 730 000,-. Dette er estimert kostnad for 2010 og 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 769 000,- til serviceavtaler og heiskontroll.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 08.03.2011

I styret for Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Eirik Dyingeland /s/

Johnny Tønsaker /s/

Dobbeltklikk her for å sette inn revisors beretning.

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

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 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 055 477	909 204	1 055 477	1 683 379
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		35 797 972	39 529 296	607 104	-91 490
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-267 979 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	187 775 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-611 351	-113 478	-624 000	-576 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-34 902 090	-39 269 545	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	80 204 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		284 531	146 273	-16 896	-666 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 340 008	1 055 477	1 038 581	1 016 869
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 860 606	1 076 236		
Kortsiktig gjeld		-520 598	-20 759		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 340 008	1 055 477		

**644 - TORGVEIEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 589 089	6 078 938	12 298 000	8 892 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 302 882	3 072 696	3 271 104	3 831 490
Innbetalinger		6 437	4 000	0	0
Andre inntekter	3	954 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 852 408	9 155 634	15 569 104	12 723 490
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 969	-1 410	0	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	0	-110 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-7 903	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-128 480	-60 653	-128 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-51 750	-2 175	-5 000	-25 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-687 869	-125 340	-610 000	-769 000
Forsikringer		-295 886	-236 328	-250 000	-315 000
Kommunale avgifter	9	-579 148	-378 884	-416 000	-663 000
Energi/ fyring		-343 371	0	-201 000	-730 000
Kabel- / TV-anlegg		-835 753	-561 715	-820 000	-850 000
Andre driftskostnader	10	-844 895	-473 362	-745 000	-860 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 001 945	-1 892 970	-3 328 000	-4 578 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 850 462	7 262 664	-28 896	8 145 490
Innbetalt andel fellesgjeld		34 902 090	39 269 545	0	0
DRIFTSRESULTAT		44 752 552	46 532 209	-12 249 104	8 145 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 104	5 100	40 000	80 000
Finanskostnader	12	-8 978 684	-7 008 013	-11 682 000	-8 316 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 954 580	-7 002 913	-11 642 000	-7 212 000
ÅRSRESULTAT		35 797 972	39 529 296	607 104	-91 490
Overføringer:					
Til annen egenkapital		35 797 972	39 529 296		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	432 763 000	432 763 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		7 935	0
Kortsiktige fordringer	14	152 412	387 817
Driftskonto i OBOS		501 126	688 419
Sparekonto i OBOS		1 199 134	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 860 606	1 076 236

SUM EIENDELER**434 623 606****433 839 236****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital (opptjent EK + EK fra IN)	15	75 356 472	39 558 500
SUM EGENKAPITAL		76 236 472	40 438 500

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	228 227 336	263 740 777
Borettsinnskudd	17	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		357 866 536	393 379 977

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		520 598	14 349
Skyldig offentlig myndigheter		0	6 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		520 598	20 759

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**434 623 606****433 839 236**

Pantstillelse	18	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar			

Oslo 31.12.10 / 08.03.11
Styret for Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Eirik Dyngeland /s/

Johnny Tønsaker /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 skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	132 500
Nedbetaling	35 490
Felleskostnader	3 134 892
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-30 690
Kapitalkostnader (IN) lån 2	7 851 787
Reg.kapitalkostnader (IN)	54 177
Kapitalkostnader (IN)	1 713 815
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-9 589 089
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 302 882

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Diverse	25 972
OBOS Skadeforsikring	2 155
Skanska	925 873
SUM ANDRE INNTEKTER	954 000

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 969
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 969

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 075,- jfr. Note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 875
Andre konsulenthonorarer	-34 875
SUM KONSULENTHONORAR	-51 750

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-95 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 490
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 536
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 709
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 133
Egenandel forsikring, refusjon	6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-687 869

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-369 795
Renovasjonsavgift	-209 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-579 148

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 626
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 742
Driftsmateriell	-4 292
Lyspærer og sikringer	-50 897
Vaktmestertjenester	-255 539
Renhold ved firmaer	-366 751
Snørydding/gressklipping	-39 273
Andre fremmede tjenester	-29 455
Kontor- og datarekvisita	-14 088
Kopieringsmaterieill	-3 037
Trykksaker	-2 419
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 253
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 075
Andre kontorkostnader	-24 343
Telefon/bredbånd	-1 943

Porto	-17 740
Bank- og kortgebyr	-1 863
Velferdskostnader	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 147

NOTE 11: FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	843
Renter bank	23 261
SUM FINANSINNEKTER	24 104

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS	-7 821 128
Renter lån OBOS	-1 155 652
Oppbevaringsgebyr	-704
Gebyr lån OBOS	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	-8 978 684

NOTE 13: BYGNINGER

Kostpris 2008/2009	432 763 000
SUM BYGNINGER	432 763 000

Tomten ble kjøpt i 2009 Gnr 123/bnr. 701. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om drift og vedlikehold.

NOTE 14: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	152 412
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	152 412

NOTE 15: ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 870 348
Egenkapital fra IN tidligere år	39 269 545
Egenkapital fra IN 2010	34 902 090
Reduksjon EK fra IN	-342 140
SUM ANNEN EGENKAPITAL	75 699 843

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 50 år

Opprinnelig 2009	-259 657 800
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	31 491 410

Nedbetalt i år, IN	28 742 175	
Restgjeld til banken pr.31.12.2010		-199 424 215

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	113 478	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	611 351	
Nedbetalt tidligere, IN	7 778 135	
Nedbetalt i år, IN	6 159 915	
Restgjeld til banken 31.12.2010		-28 803 121
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-228 227 328

NOTE 17: BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009		-129 639 200
SUM BORETT SINNSKUDD		-129 639 200

NOTE 18: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 432 307 382 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på

kr 432 763 000

Forslag til generalforsamlingen 2011

Forslag 1:

Styret foreslår en endring/presisering i vedtektenes punkt 5-1 (2), andelseiernes vedlikeholdsplikt. *Varmtvannsbereder* fjernes og *radiatorer* settes inn, slik at punktet samsvarer med de faktiske installasjoner i leilighetene:

“(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.”

Vedtak:

Forslag 2:

Styret foreslår et tillegg til husordensreglene. Tillegget vil gå inn som § 9, slik at dagens § 9 blir omnummerert til § 10:

“§ 9 Postkasseskilt Den enkelte andelseier skal sørge for at postkasseskiltet til enhver tid følger borettslagets standard. Etter en henvendelse og en påfølgende purring, kan borettslagets styre etter 14 dager sørge for utbedring for andelseiers regning.”

Vedtak:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Erik Dyngeland	Økern Torgvei 9 A
Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Arild Roar Rebnord	Økern Torgvei 9 F

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mette Sophie Kjønnrud	Økern Torgvei 9 B
2. Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eivind Theodorsen	Økern Torgvei 9 G
Kristin Aasmundsen	Økern Torgvei 9 B

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Unni Duner Trøen	Økern Torgvei 9 A
------------------	-------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B
-----------------	-------------------

Oslo, 25.02.2011

I valgkomiteen for Torgveien borettslag

Kristin Aasmundsen /s/

Eivind Theodorsen /s/