

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling i Torgveien borettslag!

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er 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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien Borettslag avholdes
tirsdag 22. mai 2012 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 minst én andelseier til å underskrive protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. **ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011**
 - A) Årsberetning og regnskap for 2011
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Andre godtgjørelser

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Vedtektsendring § 4-1 (2)
 - B) Velferdskomité
 - C) Låsing av dører/porter
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 10.04.2012
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Mette Sophie Kjønnørød

Arild Roar Rebnord

Johnny Tønsaker

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Unni Dunér Trøen	Økern Torgvei 9 A
Nestleder	Bjørn-Ove Indrøy	Økern Torgvei 9 E
Styremedlem	Mette Sophie Kjønnørød	Økern Torgvei 9 B
Styremedlem	Arild Roar Rebnord	Økern Torgvei 9 F
Styremedlem	Johnny Tønsaker	Økern Torgvei 9 B
Varamedlem	Eirik Dyngeland	Økern Torgvei 9 A
Varamedlem	Sigurd Salvesen	Økern Torgvei 9 D

OBOS generalforsamling

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

Valgkomiteen

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

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

Torgveien borettslag

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. To av leilighetene har tilknyttede hybler.

- 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 garasjelegget, 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 garasjebygg (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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste / andre ansatte / portner

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 2011.

Parkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 113 plasser for biler (hvorav 8 er plasser tilpasset for funksjonshemmede). Garasjeplassene er solgt til borettslagets andelseiere og plassene ble fordelt av utbygger. Det er også 5 plasser for scooter/moped i garasjen som leies ut av styret for et år om gangen.

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 ved inngangene meldes til styret.

Kabel-TV, telefon og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV, -, telefoni- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

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

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. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr, p.t. på kr 3 440.

Ved forespørsel til OBOS Avdeling medlemslag 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. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er fra og med 26. mars 2012 forsikret i W.R.Berkley Insurance Norway NUF med polisenummer 101302. 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, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv og kartlegg årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Crawford & Company AS på tlf 67 55 25 00 (døgnbemannet alarmtelefon).

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer kan det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår.

Brannsikringsutstyr

Alle leiligheter har røykvarsler og brannslange, i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn. 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

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 ble 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.

Torgveien borettslag

Borettslaget 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 gjennomført befaring sammen med representanter for Oslo Brann- og redningsetat. Det er utarbeidet branninstruks og gjennomført opplæring av beboerne i brannvarsleranlegget.

Styrets arbeid

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

- Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg
- Reforhandling av avtaler: blant annet renhold og forsikringer
- Økonomi
- En svakhet i det elektriske anlegget: Denne medførte at Skanska måtte sørge for utbytting av komponenter i sikringsskapet i alle leilighetene i lavblokkene samt bytte av komponenter i underfordelerskapene
- Vannlekkasjer fra sentralvarmeanlegget: Alle koblingene fra hovedvannrørene til radiatorene i alle leilighetene og oppgangene må skiftes/sveises pga en svakhet som har medført vannlekkasjer både vinteren 2010/2011 og 2011/2012
- Grøntanlegg: Den praktiske overtagelsen av grønntanlegget ble gjort høsten 2011, og avtale om vedlikehold for 2012 er tegnet med Hageform AS
- Ulovlige bruksoverlatinger: Dette er omsider under kontroll.
- Informasjon/kommunikasjon (inkl websider)
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS): Herunder branninstruks, vernerunder, avfallshåndtering og overvåking av garasjeanlegg og gjesteparkering (se eget kapittel)

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 så langt fått møte på styremøtene for å kjenne til styrets arbeid, oppgaver og rutiner.

Styrets leder og nestleder har hatt et møte med Skanska i forbindelse med gjestående arbeider, samt jevnlig telefon og mail korrespondanse. 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 for 2011 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 150 enkeltsaker til behandling. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har fortsatt vært å kontrollere og følge opp fakturaer fra heisleverandøren, følge opp problemer med garasjeporten og utbedring av skjolder på balkongglass, samt behandle klager fra andelseiere.

Utviklingen i borettslagets kostnader – og derigjennom den enkeltes husleie – er i stor grad relatert til hvordan vi som andelseiere passer på våre felles verdier. Spesielt

Torgveien borettslag

gjelder dette garasjeporten, heisene og utearealene, 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 2011 og går inn i neste styreperiode i god tro.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 13 042 589.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra OBOS Eiendomsdrift AS og OBOS Skadeforsikring. Advokatutgifter i forbindelse med ulovlig bruksoverlating er viderefakturert til andelseier og utgjør en inntekt på kr 21 122. Flere andelseiere er fakturert for forsøpling.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 4 185 552. Dette er kr 392 448 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reforhandling av avtaler og tilbakeføring av energikostnader.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 5 657 703 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 290 828.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 1 070 758.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012.

Torgveien borettslag

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Da borettslaget har byttet forsikringselskap reduseres forsikringspolisen med ca kr 45 000.

Lån

Borettslaget har lån i to lån i OBOS.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.04.2012

Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Mette Sophie Kjønnørød /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Johnny Tønsaker /s/

Til generalforsamlingen i Torgveien Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Torgveien Borettslag, som viser et overskudd på kr 5 948 531. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 Torgveien Borettslag per 31. desember 2011, 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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 13. april 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 340 008	1 055 477	1 340 008	1 070 758
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		5 948 531	35 797 972	-111 490	276 040
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-560 078	-611 351	- 576 000	-552 000
Ekstraordinær IN-nedbetaling	15	-5 657 703	-34 902 090	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-269 250	284 531	-666 510	-275 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 070 758	1 340 008	995 889	794 798
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 222 201	1 860 606		
Kortsiktig gjeld		-151 443	-520 598		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 070 758	1 340 008		

644 - TORGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		9 161 640	9 589 089	8 892 000	8 014 360
Innkrevde felleskostnader	2	3 823 228	3 302 882	3 831 490	3 994 680
Innbetalinger		0	6 437	0	0
Andre inntekter	3	57 721	954 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 042 589	13 852 408	12 723 490	12 009 040
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 969	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 625	-8 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-128 480	-128 480	-129 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-19 489	-51 750	-25 000	-25 000
Kontingenter		-35 200	-35 200	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-702 431	-687 869	-769 000	-600 000
Forsikringer		-289 695	-295 886	-315 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-650 039	-579 148	-663 000	-675 000
Energi/ fyring		-561 482	-343 371	-730 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-855 193	-835 753	-850 000	-880 000
Andre driftskostnader	10	-743 822	-844 895	-860 000	-650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 185 552	-4 001 945	-4 578 000	-4 099 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		8 857 038	9 850 462	8 145 490	7 910 040
Innbetalt andel fellesgjeld		5 657 703	34 902 090	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 514 741	44 752 552	8 145 490	7 910 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 552	24 104	60 000	35 000
Finanskostnader	12	-8 602 762	-8 978 684	-8 316 000	-7 669 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 566 210	-8 954 580	-7 192 000	-7 634 000
ÅRSRESULTAT		5 948 531	35 797 972	-111 490	276 040
Til annen egenkapital		5 948 531	35 797 972		

Torgveien borettslag

BALANSE

EIENDELER

	Note	2011	2010
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	432 763 000	432 763 000
SUM ANLEGGSMIDLER		432 763 000	432 763 000

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer		4 605	7 935
Kortsiktige fordringer	14	203 568	152 412
Driftskonto i OBOS		42 368	501 126
Sparekonto i OBOS		971 660	1 199 134
SUM OMLØPSMIDLER		1 222 201	1 860 606

SUM EIENDELER		433 985 201	434 623 606
----------------------	--	--------------------	--------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 176 * 5000		880 000	880 000
Annen egenkapital (Opptj. EK+EK fra IN)	15	81 305 003	75 356 472
SUM EGENKAPITAL		82 185 003	76 236 472

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	222 009 555	228 227 336
Borettsinnskudd	17	129 639 200	129 639 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		351 648 755	357 866 536

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		151 443	520 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 443	520 598

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 985 201	434 623 606
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	18	432 763 000	432 763 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 10. april 2012

Styret for Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/

Bjørn-Ove Indrøy /s/

Mette Sophie Kjønnørød /s/

Arild Roar Rebnord /s/

Johnny Tønsaker /s/

Torgveien borettslag

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 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 egenkapital-løsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres 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	194 825
Nedbetaling	32 592
Felleskostnader	3 595 811
Regulering kapitalkostnader (IN) lån 2	86 973
Kapitalkostnader (IN) lån 2	7 432 792
Regulering kapitalkostnader (IN)	7 809
Kapitalkostnader (IN)	1 634 066
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-9 161 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 823 228

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 600
Diverse	10 918
Salg av portåpnere	2 850
Refusjon OED	19 231
Refusjon OBOS Skadeforsikring	21 122
SUM ANDRE INNTEKTER	57 721

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

Torgveien borettslag

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 264 jfr. note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-938
Andre konsulenthonorarer	-18 552
SUM KONSULENTHONORAR	-19 489

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 594
Drift/vedlikehold elektro	-1 931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-781
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 746
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 882
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 039
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 242
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-11 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-702 431

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-369 793
Renovasjonsavgift	-280 246
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 039

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 041
Verktøy og redskaper	-2 973
Driftsmateriell	-4 522
Lyspærer og sikringer	-15 950
Vaktmestertjenester	-263 344
Renhold ved firmaer	-323 224
Snørydding/gressklipping	-40 464
Andre fremmede tjenester	-21 175
Kontor- og datarekvisita	-2 953
Kopieringsmaterieill	-1 300
Trykksaker	-1 567
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-955
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 264

Torgveien borettslag

Andre kontorkostnader	-20 367
Telefon/bredbånd	-1 863
Porto	-16 197
Bank- og kortgebyr	-1 866
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-743 822

NOTE 11: FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	1 025
Renter av sparekonto i OBOS	35 527
SUM FINANSINNEKTER	36 552

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Renter lån OBOS	-7 519 765
Renter lån OBOS	-1 081 797
Gebyr lån OBOS	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	-8 602 762

NOTE 13: BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2009. Gårdsnummer 123/bruksnummer 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

Avregning IN 2011	57 309
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	146 259
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	203 568

NOTE 15: ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 103 486
Egenkapital fra IN tidligere år	74 171 635
Egenkapital fra IN 2011	5 657 703
Reduksjon EK fra IN	-627 821
SUM ANNEN EGENKAPITAL	81 305 003

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Torgveien borettslag

NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS lån nr 1OB928 - 51049

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt fram til 2038.

Rente 31.12.11: 4,15 %, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2009	-259 657 800	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	60 233 585	
Nedbetalt i år, IN	5 328 766	
		-194 095 449

OBOS lån nr 928 - 51050

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rente 31.12.11: 4,15 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2009	-43 466 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	724 829	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	560 078	
Nedbetalt tidligere, IN	13 938 050	
Nedbetalt i år, IN	328 937	
Restgjeld til banken pr.31.12.2011		-27 914 106

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-222 009 555
-----------------------------------	---------------------

Lånene er annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har et lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen på neste side.

Torgveien borettslag

Leilighetsnr	Lån 1OB928	
	Første forfall 01/12-2038	
2013		1 130
2027, 3013, 5024		1 260
8027		1 390
4001		1 400
4005		1 550
5002		1 740
5003		1 780
4008		1 830
5014		1 850
5025		1 870
2011		1 890
3005, 3011		1 950
2017, 2023		1 980
1013		2 000
6003		2 020
2029, 3003		2 030
2002		2 050
3017, 3023		2 060
4011		2 080
3029, 8009		2 110
3009		2 120
5005, 5011		2 180
4023		2 200
3002, 3008		2 210
4002		2 220
4029		2 240
2014, 2020		2 260
5017, 5023		2 300
3014, 3020		2 330
6021		2 340
5029		2 350
2008, 3026		2 380
5008		2 390
7009		2 400
6008, 6002		2 450
4014, 4020		2 470
4026, 7008		2 510
1027		2 520
5020		2 530
6014		2 580
6020		2 590
3004		2 620
7014, 7020		2 670
1009		2 700

Torgveien borettslag

1021, 7026	2 730
5026	2 800
2004	2 860
6026	2 880
2010	3 000
2016	3 060
2022	3 120
6018	3 150
2012	3 230
2018, 2024	3 260
2030, 3010	3 330
4022	3 380
3018, 3022, 3024	3 390
6013, 2001	3 420
4028	3 450
3028	3 460
3030	3 470
4010	3 530
2025	3 540
2006, 3012	3 560
2007	3 620
3006	3 680
1019, 2019	3 700
3001, 3007, 5004, 5010	3 730
5016, 5022	3 820
4025, 4009	3 840
5001	3 880
3025, 5028	3 890
4006	3 910
4007	3 920
4018	3 940
6030, 7007	3 970
4013, 4019, 4030	4 010
2003, 2009, 5007	4 030
6001	4 040
5013, 6007	4 120
2015	4 130
3015, 3021, 6019	4 230
4021, 5006, 5012	4 260
3027, 6025	4 320
7019	4 330
6006	4 370
5030	4 390
7025	4 420
5009	4 480
4015	4 510
5015, 5021	4 590

Torgveien borettslag

6009	4 600
1025	4 650
1003	4 680
6027	4 830
7027	4 840
7015, 7021	4 940
7003	4 950
8025	6 230
6010	6 540
7001	6 620
6016	6 690
6028	6 830
8013, 8019	7 190

NOTE 17: BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008/2009	-129 639 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 639 200

NOTE 18: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 430 850 272 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
sen bokført verdi på kr 432 763 000.

A) Endring av vedtektenes 4-1 (2) – krever 2/3 flertall

Dagens vedtekt:

En del bestemte leiligheter i borettslaget har rett til å bruke parkeringsplass tilhørende borettslaget i egen garasjeeiendom under borettslagets blokker. Disse er ikke omsettelige, men kan leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret. Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som har handikaplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass med annen beboer dersom denne dokumenter at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i borettslaget fatter beslutning om bytte, og kontrollerer dokumentasjonen."

Endres til (tilleggene er understreket):

En del bestemte leiligheter i borettslaget har rett til å bruke parkeringsplass tilhørende borettslaget i egen garasjeeiendom under borettslagets blokker. Disse er ikke omsettelige ut av borettslaget, men kan leies ut midlertidig til andre andelseiere etter forutgående søknad til styret. Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn andre. Disse 8 plassene er definert av utbygger. Andelseiere som har handikaplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass, samt bod der det er nødvendig, med annen beboer dersom denne dokumenter er med utstedt handikapbevis fra kommunen at han eller noen av husstanden har behov for handikaplass. Styret i borettslaget fatter beslutning om bytte når det finnes tilgjengelig plass og kontrollerer dokumentasjonen.

B) Forslag om opprettelse av velferdskomité

Følgende forslag er kommet inn fra Anita Schrøder (leil 3030):

"Det hadde vært hyggelig om det hadde vært mer sosialt samhold i borettslaget, og i den forbindelse vil jeg fremme forslaget om at det blir dannet en velferdskomité. Denne komiteèn kunne sørget for sosiale sammenkomster som dugnad, juletregrantenning etc. Komiteèn kunne feks bestå av tre, fire personer, om det er nok interesserte til vervet."

Styret er positive til forslaget.

C) Forslag om låsing av dører og porter

Følgende forslag har kommet fra Wenche Graneng (4027):

"Jeg kan ikke finne noe i vedtektene og/ eller husordensreglene for borettslaget om at dørene til oppgangene og garasjeporten skal være låst og at det ikke skal slippes inn uvedkommende inn i ganger og garasje uten følge. Dette burde stå et sted. Vi har portner telefon så det skulle være unødvendig å treffe andre enn naboer og deres gjester i gangen/trappa. Ikke loddselgere og predikanter, som blir sluppet inn eller kommer inn når beboere går ut og ikke påser at døra blir låst før de går videre. Har vi dette i regelverket så er det lettere å si fra."

Styret mener dette er dekket gjennom den generelle delen av husordensreglene, og at en spesifikk regel ikke vil være mulig å håndheve. Styret er enig i intensjonen og vil fortsette å påminne om dette i oppslag/skriv.

