

Til andelseierne i Torgveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Torgveien borettslag
avholdes
mandag 28. april 2014 kl 18:00 i Økern torg, bygning 5

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forlag om tilføyelse/endring av husordensreglene
- 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, 12. mars 2014
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen

Bjørn-Ove Indrøy

Sigurd Salvesen

Johnny Tønsaker

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------|-------------------|
| Leder | Unni Dunér Trøen | Glassverket 42 H |
| Nestleder | Bjørn-Ove Indrøy | Økern Torgvei 9 E |
| Styremedlem | Sigurd Salvesen | Økern Torgvei 9 D |
| Styremedlem | Johnny Tønsaker | Økern Torgvei 9 B |

| | | |
|------------|---------------------|-------------------|
| Varamedlem | Randhir Kumar Kohli | Økern Torgvei 9 D |
| Varamedlem | Bianca Bes | Økern Torgvei 9 F |

Til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|------------------|-------------------|
| Delegert | Unni Dunér Trøen | Glassverket 42 H |
| Varadelegert | Johnny Tønsaker | Økern Torgvei 9 B |

Valgkomitéen

| | |
|----------------------|-------------------|
| Kristin Aasmundsen | Økern Torgvei 9 B |
| Helder M S Fernandes | Økern Torgvei 9 F |

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

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, siste bygg var ferdigstilt høsten 2009.

Eiendommen er på ca 15 mål og består av et garasjeanlegg (bestående av tekniske rom, 113 garasjeplasser for bil, 5 plasser for moped/scooter 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen ansatte.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 13 135 230. Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av egenandel og refusjon for forsikringskader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 4 500 129.

Resultat

Årets resultat på kr 9 832 817 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til borettslagets egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2013 ble det innbetalt kr 9 485 278 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 347 539.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 779 735.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår til borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra leverandører har styret budsjettert med energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med ca kr 2 500. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen, som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har to annuitetslån i OBOS-banken med en rente på henholdsvis 3,85 % og 4,10 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

| | |
|--------------|---|
| Driftskonto: | 0,35 % for alle innskudd |
| Sparekonto: | 3,30 % for innskudd under kr 500 000 |
| | 3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000 |
| | 3,40 % for innskudd over kr 2 000 000 |

Forretningsførerhonorar

Dette honorar øker med kr 4 632 og vil for 2014 utgjøre kr 136 968.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

Driften i 2014 inkluderer en økning av felleskostnadene med ca 7,5 % i gjennomsnitt og garasjeleien med kr 5,- per mnd per plass fra og med februar 2014. I tillegg kreves å kontobeløp for Inergi AS inn via felleskostnadene fra og med samme periode.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12. mars 2014
Styret i Torgveien borettslag

Unni Dunér Trøen /s/ Bjørn-Ove Indrøy /s/ Sigurd Salvesen /s/ Johnny Tønsaker /s/

Dobbelklikk her for å sette inn revisors beretning.

644 TORGVEIEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2013 | Regnskap 2012 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 993 579 | 1 070 758 | 993 579 | 779 735 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res. regnskapet) | | 9 832 817 | 4 522 436 | 669 669 | 657 916 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -561 383 | -550 224 | -577 836 | -570 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -9 485 278 | -4 049 391 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -213 844 | -77 179 | 91 833 | 87 916 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 779 735 | 993 579 | 1 085 412 | 867 651 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 002 044 | 1 148 511 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -222 309 | -154 932 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 779 735 | 993 579 | | |

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2013 | Regnskap 2012 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 8 874 949 | 9 353 374 | 9 231 528 | 8 607 024 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 212 683 | 3 990 968 | 4 142 141 | 6 167 592 |
| Andre inntekter | 3 | 47 598 | 41 507 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 13 135 230 | 13 385 849 | 13 373 669 | 14 774 616 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -24 816 | -24 816 | -25 000 | -25 000 |
| Styrehonorar | 5 | -176 000 | -176 000 | -176 000 | -176 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 500 | -5 750 | -6 000 | -6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -132 336 | -132 336 | -132 000 | -137 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -74 619 | -37 200 | -20 000 | -60 000 |
| Kontingenter | | -35 200 | -35 200 | -35 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -971 133 | -862 883 | -850 000 | -1 000 000 |
| Forsikringer | | -228 697 | -265 910 | -260 000 | -250 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -726 036 | -688 108 | -712 000 | -745 000 |
| Energi/fyring | | -317 760 | -135 663 | -250 000 | -1 819 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -928 250 | -880 675 | -922 000 | -959 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -878 783 | -895 126 | -768 000 | -900 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 500 129 | -4 139 667 | -4 156 000 | -6 112 500 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 8 635 101 | 9 246 182 | 9 217 669 | 8 662 116 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 9 485 278 | 4 049 391 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 18 120 379 | 13 295 573 | 9 217 669 | 8 662 116 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 26 004 | 30 153 | 35 000 | 25 000 |
| Finanskostnader | 12 | -8 313 566 | -8 803 290 | -8 578 000 | -8 029 200 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -8 287 562 | -8 773 137 | -8 548 000 | -8 004 200 |
| ÅRSRESULTAT | | 9 832 817 | 4 522 436 | 669 669 | 657 916 |
| Til annen egenkapital | | 9 832 817 | | | |

Torgveien borettslag

BALANSE

EIENDELER

| | Note | 2013 | 2012 |
|--------------------------|------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 400 763 000 | 432 763 000 |
| Tomt | | 32 000 000 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 432 763 000 | 432 763 000 |

OMLØPSMIDLER

| | | | |
|--------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kundefordringer | | 6 424 | 7 064 |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 184 094 | 52 125 |
| Driftskonto i OBOS-banken/OBOS | | 114 328 | 243 460 |
| Sparekonto i OBOS-banken/OBOS | | 697 199 | 845 862 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 002 044 | 1 148 511 |

| | | | |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EIENDELER | | 433 765 044 | 433 911 511 |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 176 * 5000 | | 880 000 | 880 000 |
| Annen egenkapital | | 95 660 256 | 85 827 439 |
| SUM EGENKAPITAL | | 96 540 256 | 86 707 439 |

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 207 363 279 | 217 409 940 |
| Borettsinnskudd | 17 | 129 639 200 | 129 639 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 337 002 479 | 347 049 140 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 178 213 | 56 428 |
| Påløpne renter | | 44 096 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 98 504 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 222 309 | 154 932 |

| | | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 433 765 044 | 433 911 511 |
| Pantstillelse | 18 | 432 763 000 | 432 763 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo 12. mars 2014
Styret i Torgveien Borettslag

Unni Dunér Trøen /s/ Bjørn-Ove Indrøy /s/ Sigurd Salvesen /s/ Johnny Tønsaker /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 inntektsføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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 | 215 840 |
| Leietillegg for påbygg | 3 432 |
| Felleskostnader | 3 993 411 |
| Regulering kapitalkostnader (IN) lån 2 | -25 740 |

Torgveien borettslag

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Kapitalkostnader (IN) lån 2 | 7 273 983 |
| Regulering kapitalkostnader (IN) | 4 138 |
| Kapitalkostnader (IN) | 1 622 568 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -8 874 949 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 212 683 |

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Parkering | 6 000 |
| Portåpnere | 5 050 |
| Diverse | 36 548 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 47 598 |

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -24 816 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -24 816 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 176 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 206 jf. Note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand, salgspålegg | -74 619 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -74 619 |

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -70 537 |
| Drift/vedlikehold VVS | -2 485 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -140 543 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -24 487 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -406 411 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -66 460 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -132 168 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -66 917 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -55 125 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -971 133 |

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -427 132 |
| Renovasjonsavgift | -298 904 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -726 036 |

NOTE 10: ANDRE DRIFTKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -11 538 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 780 |
| Driftsmateriell | -61 |
| Lyspærer og sikringer | -2 210 |
| Vaktmestertjenester | -291 593 |
| Overvåking | -25 136 |
| Renhold ved firmaer | -330 641 |
| Snørydding/gressklipping | -49 841 |
| Andre fremmede tjenester | -89 767 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 619 |
| Trykksaker | -2 490 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -2 839 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 206 |
| Andre kontorkostnader | -19 312 |
| Telefon, annet | -1 331 |
| Porto | -18 702 |
| Bank- og kortgebyr | -1 917 |
| Velferdskostnader | -2 800 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -878 783 |

NOTE 11: FINANSINNTEKTER

| | |
|--|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS | 2 045 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS | 23 959 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 26 004 |

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Renter lån OBOS-banken/OBOS | -7 247 643 |
| Renter lån OBOS-banken/OBOS | -1 064 723 |
| Gebyr lån OBOS-banken/OBOS | -1 200 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -8 313 566 |

NOTE 13: BYGNINGER

| | |
|----------------------|--------------------|
| Kostpris 2008/2009 | 432 763 000 |
| Overført til tomt | -32 000 000 |
| SUM BYGNINGER | 400 763 000 |

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gårdsnummer123/bruksnummer701

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14: KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|--|----------------|
| Avregning IN-lån | 3 827 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014) | 180 267 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 184 094 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE 15: ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 3 618 076 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 83 878 729 |
| Egenkapital fra IN 2013 | 9 485 278 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 321 827 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 95 660 256 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere har nedbetalt ekstraordinært 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.

NOTE 16: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| OBOS-banken AS | |
| Renter 31.12: 3,85 %, løpetid 50 år | |
| Opprinnelig, 2009 | -259 657 800 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 69 136 351 |
| Nedbetalt i år, IN | 8 776 000 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2013 | -181 745 449 |

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2039. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| OBOS-banken AS | |
| Renter 31.12: 4,10 % løpetid 30 år | |
| Opprinnelig, 2009 | -43 466 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 835 131 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 561 383 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 14 742 378 |
| Nedbetalt i år, IN | 709 278 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2013 | -25 617 830 |

Lånet er et annuitetslån. For mer informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -207 363 279 |
|-----------------------------------|---------------------|

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. Estimater 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr. | Lån 10B928 | Første avdrag 30/11-2039 |
|------------------------------------|-------------------|---|
| | | Endring i felleskostnader fra 01/11-2039 |
| 8009 | | 550 |
| 1021 | | 600 |
| 3013 | | 850 |
| 2013 | | 1 250 |
| 2027, 5024 | | 1 400 |
| 4008 | | 1 500 |
| 4001, 8027 | | 1 550 |
| 4005 | | 1 750 |
| 6008 | | 1 900 |
| 5002 | | 1 950 |
| 3009, 5003 | | 2 000 |
| 5014 | | 2 050 |
| 2011, 5025 | | 2 100 |
| 2017, 2023, 3005, 3011 | | 2 200 |
| 1013, 2029, 3003, 6003 | | 2 250 |
| 2002, 3017, 3023, 4011 | | 2 300 |
| 3029 | | 2 350 |
| 3002, 3008, 4002, 4023, 5005, 5011 | | 2 450 |
| 2014, 2020, 4029 | | 2 500 |
| 5017, 5023 | | 2 550 |
| 3014, 3020, 5029, 6021 | | 2 600 |
| 2008, 3026, 5008 | | 2 650 |
| 7009 | | 2 700 |
| 4014, 4020, 6002 | | 2 750 |
| 1027, 4026, 5020, 7008 | | 2 800 |
| 6014 | | 2 850 |
| 3004, 6020 | | 2 900 |
| 7014, 7020 | | 2 950 |
| 7026 | | 3 050 |
| 5026 | | 3 100 |
| 2004, 6026 | | 3 200 |
| 2010 | | 3 350 |
| 2016 | | 3 400 |

Torgveien borettslag

| | |
|------------------------|-------|
| 2022, 3015 | 3 450 |
| 6018 | 3 500 |
| 2012, 2018, 2024 | 3 600 |
| 2030, 3010 | 3 700 |
| 3018, 3022, 3024, 4022 | 3 750 |
| 2001, 6013 | 3 800 |
| 3028, 3030, 4028 | 3 850 |
| 2006, 2025, 3012, 4010 | 3 950 |
| 2007 | 4 050 |
| 2019, 3006 | 4 100 |
| 3001, 3007, 5004, 5010 | 4 150 |
| 4009, 4025, 5016, 5022 | 4 250 |
| 5001 | 4 300 |
| 3025, 4006, 4007, 5028 | 4 350 |
| 4018, 6030, 7007 | 4 400 |
| 4013, 4019, 4030 | 4 450 |
| 2003, 2009, 5007, 6001 | 4 500 |
| 2015, 5013, 6007, 6028 | 4 600 |
| 3021, 6019 | 4 700 |
| 4021, 5006, 5012 | 4 750 |
| 3027, 6025, 7019 | 4 800 |
| 6006 | 4 850 |
| 5030, 7025 | 4 900 |
| 5021 | 4 950 |
| 4015, 5009 | 5 000 |
| 6009 | 5 100 |
| 1025 | 5 150 |
| 1003 | 5 200 |
| 7003, 7015, 7021 | 5 500 |
| 7001 | 6 700 |
| 8025 | 6 900 |
| 6010 | 7 250 |
| 6016 | 7 400 |
| 8013, 8019 | 8 000 |

NOTE 17: BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd: | 129 639 200 |
| Pantelån: | 207 363 279 |
| Beregnete IN forpliktelser: | 92 042 180 |
| TOTALT | 337 002 480 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger: | 400 763 000 |
| Tomt | 32 000 000 |
| TOTALT | 432 763 000 |

FORSLAG

A) FORSLAG OM TILLEGG/ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Styret foreslår ny § 9 Vannskadeforsikring:

Alle som har installasjoner med mye vann i leiligheten (for eksempel akvarium eller vannseng) i rom uten sluk, skal sørge for å ha egen forsikring som skal dekke alle skader i bygget hvis lekkasje skulle oppstå. Oppstår det slike skader og andelseier ikke har slik forsikring, kan styret forlange at andelseieren må dekke alle kostnader forbundet med skaden.

Merk: Som en følge av tillegget vil dagens § 9 og 10 måtte omnummereres til § 10 og 11.

Styrets innstilling/kommentar:

Det har den senere tiden vært flere lekkasjer som følge av uhell med akvarier, som har medført ekstra kostnader og økt forsikringspremie for borettslaget. Styret mener den enkelte må ta ansvar for installasjoner som inneholder mye vann og dermed kan påføre bygningene store og kostbare skader. Dette er nødvendig å redusere borettslagets/fellesskapets risiko knyttet til ekstraordinære kostnader og eventuelle fremtidige økninger i forsikringspremien.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Unni Dunér Trøen Glassverket 42 H, Jeløya

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sigurd Salvesen Økern Torgvei 9 D

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bianca Bes Økern Torgvei 9 F

2. Lene Jacobsen Økern Torgvei 9 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

_____ _____
_____ _____

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn-Ove Indrøy Økern Torgvei 9 E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johnny Tønsaker Økern Torgvei 9 B

Oslo, 16. mars 2014

I valgkomiteen for Torgveien borettslag

Kristin Aasmundsen
Helder M S Fernandes

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

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

1. Oppfølging av borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:
 - Løpende tilsyn og vedlikehold
 - Spesielt tett oppfølging av renholdsfirma
 - Fornyelse og oppfølging av serviceavtaler
 - Mye kontakt med OTIS (heisleverandør) p.g.a heisstans og tekniske problemer med spesielt tre heiser
 - Anskaffelse og utdeling av filtre til radiatorer og kjøkkenvifter
 - Utarbeiding av en erklæring for de som ønsker ladepunkt til el-bil i garasjen, som fritar borettslaget for ev. økonomiske og tekniske konsekvenser
 - Oppfølging av utbedringsarbeid og forsikringsselskap etter vannlekkasjer fra akvarier
2. Oppfølging av ute-/grøntanlegg:
 - Etter en hard vinter 2012/2013, har vårt gartnerfirma (Hageform) fulgt opp plenene og gjødslet spesielt mye, sådd i nye frø og foretatt annen behandling av plenen for å få anlegget fint igjen. De har også fulgt opp beplantningen – bl.a. plantet blomster i kasser ved inngangen til lavblokkene. Planter som var helt eller delvis døde er fjernet, slik at det er klart til re-planting våren/sommeren 2014.
 - Satt opp gjerde nederst i borettslaget p.g.a mye ferdsel som ødela hekk og plen
3. Reklamasjoner:
 - Etter at vi klaget på grøntanlegget på nytt til utbygger våren 2013, har de fylt på mer jord og sådd nytt gress i området ved D og E blokken.
 - Varmegjenvinningspumpe, som havarerte i april 2013, har omsider blitt erstattet i februar 2014. Kostnaden gikk til leverandøren.
 - Det er fortsatt noen problemer med utelys og lys i garasjeanlegget som blir fulgt opp. En sløyfe av utelyset er gravd opp og byttet ut. Flere armaturer i garasjen er også byttet ut.
 - Fuktproblemer på varmedetekterende kabler på balkongene som medfører feilvarsler og brannvarsler har vi jobbet spesielt med mot utbygger. Alle boksene blir tettet eller skiftet med et eksemplar som tåler fukt.
 - Det er oppdaget flere sprekker/setningsskader. Disse er rapportert til utbygger.
4. Økonomi:
 - Fornyelse av Get-avtalen, der alle har fått nye og bedre bokser uten kostnad. Basishastigheten for bredbånd er økt.
 - Mye oppfølging av OTIS p.g.a mange feilfaktureringer. Vi har nå fått egen «supervisor» for bedre oppfølging/kontroll.
 - Omlegging av utseende/oppsett på husleiegiroene. Dette inkluderer også fakturering av á-konto for strøm, varme og varmtvann, ettersom borettslaget er ansvarlig for hovedmålerne. Vi har også fått Get -kostnaden skilt ut som egen post. Omleggingen er ment å gjøre husleien mer oversiktlig og riktig, redusere antall fakturaer til andelseierne, samt sikre borettslagets inntekter.

5. Bruksoverlatinger og tvangssalg:
 - Det er mottatt 5 søknader om bruksoverlating, der alle er godkjent.
 - Ulovlig bruksoverlating blir holdt under oppsikt og fulgt opp.
 - Det er gjennomført et tvangssalg.
6. Informasjon/kommunikasjon
 - Løpende oppdatering av websider
 - Månedlige oppslag på tavler i oppgangene
 - Informasjonsskriv delt ut i postkassene
7. Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
 - Brannsikkerhet (bl.a. branninstruks)
 - Vernerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
 - Avfallshåndtering og rengjøring/vedlikehold av avfallspunkt- og dunker
 - Utvidet overvåkingsdekning av garasjeanlegg, boder og gjesteparkering med tre nye kameraer
 - Fått installert sikkerhetslister på alle inngangsdører og dører i garasjen
 - Bistått Politiet ifm innbrudd/tyveri

Styret har funnet en god oppgave-/arbeidsfordeling. Styrets leder og medlemmer har hatt befaring med representant fra OBOS Nye Hjem i forbindelse med mulige reklamasjoner, samt hyppig telefon- og epost-korrespondanse.

Styreleder og nest leder har holdt jevnlig kontakt med forretningsfører. Forretningsfører har i perioden avholdt ett møte med styret i forbindelse med regnskapet for 2013 og beretningen.

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har hatt mer enn 100 enkeltsaker til behandling, i tillegg til oppfølgingssaker. De mest tidkrevende sakene, utover sakene nevnt i punktene ovenfor, har vært å kontrollere og følge opp fakturaer, behandle klager og andre henvendelser/bestillinger fra andelseiere, samt kontakt med advokat i forbindelse med enkelte saker.

Representanter fra styret har besørget feiing av gangveier og vask av vinduer i oppgangene, og således spart borettslaget for kostnader.

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 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 fortsatt påpeke følgende: Disse gjenstandene blir IKKE fjernet av Renovasjonsetaten og blir derfor en utgiftspost. Problemet har også redusert kvaliteten på bomiljøet og gitt styret unødvendig arbeid.

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 2013 og går inn i neste styreperiode i god tro.

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

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. Vaktmester er ikke disponibel for private oppdrag.

Kraft- og varmeleveranse til selskapets fellesanlegg

Borettslaget får levert kraft og fjernvarme fra Hafslund, med individuelle målere i hver leilighet for strøm, varme (på radiatorene) og varmtvann.

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 nettsiden/boligperm). Endringer av navnelisten for callinganlegget ved inngangene meldes til styret.

Kabel-TV, telefon og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV-, telefoni- og bredbåndstjenester. Alle beboere har derfor alle de tre nevnte tjenestene, som betales via felleskostnadene. Ved oppgradering av bredbånd eller ekstra TV-bokser gir Get rabatter. Spørsmål knyttet til disse tjenestene 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 dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. I så tilfelle vil det kunne påløpe erstatningsansvar.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W. R. BERKLEY INS. NORWAY NUF med kundenummer 100798. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Crawford & Company AS, tlf 67 55 25 00 (døgnbemannet), ev. e-post ammra.bokhari@crawco.no eller mari.slettebo@crawco.no.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, og alle leiligheter er levert med røykdetektor og brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette meldes til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

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

