



Årsmøte 2022

Borettslaget Thor Olsens Gate6

Digitalt årsmøte avholdes 30. juni - 3. juli 2022

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Thor Olsens Gate6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. juni kl. 17:00 og lukker 3. juli kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5218>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Thor Olsens Gate6

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Tord Røsstad] og [Mari Kisfoss] er valgt.

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [39 000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 39 000 NOK, i henhold til fjorårets nivå.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5218_Årsregnskap_2021_signert av styret (1).pdf

2. ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6 2021.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Heggebø Wathne

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Holzweiler
- Mari Kisfoss
- Suhas Govind Joshi

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jenny Nordsletten
 - Torbjørn Rasmus Søltnæs
-

**BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218**

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		272 285	315 311	272 285	176 138
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 079	110 055	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-157 226	-153 081	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-96 147	-43 026	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		176 138	272 285	272 285	176 138

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		202 021	282 707		
Kortsiktig gjeld		-25 883	-10 422		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		176 138	272 285		

BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	664 752	664 752	0	0
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		664 752	674 752	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 499	-5 762	0	0
Styre honorar	4	-39 000	-39 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 420	-7 045	0	0
Regnskapsfører honorar		-30 203	-29 409	0	0
Konsulent honorar	6	-3 654	-2 940	0	0
Drift og vedlikehold	7	-31 960	-49 400	0	0
Forsikringer		-135 782	-108 634	0	0
Kommunale avgifter	8	-136 266	-130 808	0	0
Energi/fyring		-54 547	-24 315	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 028	-88 567	0	0
Andre driftskostnader	9	-58 038	-68 467	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-597 395	-554 348	0	0
DRIFTSRESULTAT		67 357	120 404	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	195	1 041	0	0
Finanskostnader	11	-6 473	-11 390	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 278	-10 349	0	0
ÅRSRESULTAT		61 079	110 055	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		61 079	110 055		

BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6
ORG.NR. 971 005 041, KUNDENR. 5218

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 590 067	2 590 067
Tomt		500 000	500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 090 067	3 090 067
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		69 481	30 405
Driftskonto OBOS-banken		43 400	63 357
Sparekonto OBOS-banken		89 140	188 945
SUM OMLØPSMIDLER		202 021	282 707
SUM EIENDELER		3 292 088	3 372 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Udekket tap	13	-653 802	-714 881
SUM EGENKAPITAL		-651 902	-712 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	201 137	358 363
Borettsinnskudd	15	3 716 970	3 716 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 918 107	4 075 333
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 134	3 952
Leverandørgjeld		21 724	2 327
Skyldige offentlige avgifter		0	3
Påløpte renter		25	40
Annen kortsiktig gjeld		0	4 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 883	10 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 292 088	3 372 774
Pantstillelse	16	5 516 970	5 516 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.06.2022

Styret i Borettslaget Thor Olsens Gate 6

Tord Røsstad

DocuSigned by:

Tord Røsstad

Vedlegg 1 EB0008D3B6FC443...

Suhans Govind Joshi

Mari Kisfoss

DocuSigned by:

Mari Kisfoss

6A569A553A5049A-1

BESKUTSET

5218_Alreregnskap_2021_signert av styret (1).pdf

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	595 212
TV	69 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	664 752

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 499

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 39 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 654
SUM KONSULENTHONORAR	-3 654

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 792
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 960

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 299
Vann- og avløpsavgift	-66 221
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-62 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-136 266

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 959
Renhold ved firmaer	-23 076
Andre fremmede tjenester	-10 018
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Kontingenter	-1 366
Bank- og kortgebyr	-2 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 038

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	195
SUM FINANSINNTEKTER	195

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 473
SUM FINANSKOSTNADER	-6 473

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1994	2 578 892
Tilgang 1995	11 175
SUM BYGNINGER	2 590 067

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.208/bnr.693

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2008	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 441 637	
Nedbetalt i år	157 226	
		-201 137
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-201 137

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-3 213 600
Økt i 2011	-503 370

SUM BORETTINNSKUDD	-3 716 970
---------------------------	-------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 716 970
Pantelån	201 137
TOTALT	3 918 107

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 590 067
Tomt	500 000
TOTALT	3 090 067

Resultatanalyse 2021

Borettslaget Thor Olsens Gate 6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	664 752	0	-664 752	100 %
Sum driftsinntekter	664 752	0	-664 752	100 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 499	0	5 499	100 %
Styrehonorar	-39 000	0	39 000	100 %
Revisjonshonorar	-7 420	0	7 420	100 %
Regnskapsførerhonorar	-30 203	0	30 203	100 %
Konsulenthonorar	-3 654	0	3 654	100 %
Drift og vedlikehold	-31 960	0	31 960	100 %
Forsikringer	-135 782	0	135 782	100 %
Kommunale avgifter	-136 266	0	136 266	100 %
Energi/fyring	-54 547	0	54 547	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-95 028	0	95 028	100 %
Andre driftskostnader	-58 038	0	58 038	100 %
Sum driftskostnader	-597 395	0	597 395	100 %
Driftsresultat	67 357	0	-67 357	100 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	195	0	-195	100 %
Finanskostnader	-6 473	0	6 473	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-6 278	0	6 278	100 %
Årsresultat	61 079	0	-61 079	100 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thor Olsens Gate 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thor Olsens Gate 6.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-22 07:11:10 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAGET THOR OLSENS GATE 6 2021

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder Tord Røsstad 2021 – 2022

Nestleder Mari Kisfoss 2020 – 2022

Styremedlem Suhas Govind Joshi 2021 – 2022

Varamedlemmer

Varamedlem Jenny Nordsletten 2021 – 2022

Varamedlem Gordon James Brennan 2021 – 2022

Vedlikeholdsansvarlig

Ole-Magnus 2020 – 2022

Brannvern/HMS-ansvarlig

Ingvild Kihle 2016 – 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte og ansatte

Av borettslagets 3 styremedlemmer har det vært 2 menn og 1 kvinne. Varamedlemmene bestod av 1 mann og 1 kvinne.

Likestilling

Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS ved regnskapskonsulent Karoline Helgeby. Borettslagets revisor er BDO AS.

Eiendommen

Borettslaget består av 19 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 005 041. Borettslaget ligger i Bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 208/693. Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget. Borettslagets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 6600980, f.o.m 2022. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf. 22 86 83 98 eller e-post: forsikring@obos.no. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

Branssikringsutstyr/HMS

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Borettslagets lån

Borettslaget har lån i OBOS. Se balansen samt note i regnskapet.

Eiendeler og gjeld – omsetning og takster

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller regnskapsfører.

Kabel-TV og Internett

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Fra og med høsten 2014 har borettslaget inngått fellesavtalen Komplet Mini for alle leiligheter, som dekker en grunnpakke på en rekke faste og valgfrie TV-kanaler, samt bredbånd med hastighet på 5/2 Mbps. Dette abonnementet følger hver enkelt leilighet, og alt utstyr skal bli værende intakt i leiligheten ved salg og flytting. Alle beboere står fritt til selv å oppgradere sine avtaler med Telenor om dette er ønskelig. Har du spørsmål vedrørende ditt abonnement, kan du ringe tlf. 915 09000. Åpningstider hos kundeservice er hverdager 08–20, lørdag 09–17 og søndag 10–15. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft. Avtalen løper til oppsigelse.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 1940** Støpt gulv i portrom (opprinnelig bjelkelag og planker).
- 1954** Vannklossett innlagt i oppgangens toalettrom.
- 1955** Veggen mot gårdsrom sementert og gårdsplassen asfaltert.
- 1981** Nytt lys/el-anlegg i port, kjeller, loft, oppganger og wc.
- 1982** Nye stigeledninger, hoved- og målerskap.
- 1983** Porttelefonanlegg installert.
- 1984** Fasaden mot gaten oppusset.
- 1986** Oppganger og portrom striebelagt/malt.
- 1987** Nye varmeovner på toalettene.
Etter borettslagets opprettelse:
- 1994** Tak-ettersyn, nytt nedløpsrør, blikk på pipe, lukket luke.
Inst. av fotocelle for utebelysning.
- 1995** Kjellergulv støpt med armering/fuktmatte.
Kjellervindu utskiftet med glassbygggesten med ventil.
- 1996** Nytt tak med Jeka tegl takstein.
Nye felles vann- og avløpsrør og ventilasjon. Beboernes privatfinansiering av bad begynner.
- 1997** Inst. av el-uttak for vaskemaskin i gamle toalettrom; nå bod. Beplantning i gården.
Malt; nederste del av vegg mot gården.

- Inst. av nye lydisolerende vinduer mot gate.
Valgfrihet mellom lydisolerende vinduer eller med luftslisse mot gården.
- 1998** Ny inndeling av kjellerboder med netting. Ny portlås.
Rep. av vindu i høyre oppgang, samt knust vindusglass mot gård. Oppussing av trapper i oppgangene.
Installert lys m/bevegelsessensor i bakgård og stikkontakt i porten.
- 1999** Ny el-lås i porten.
Oppussing av oppgangene. Inst. av kabel-TV i 10 leiligheter.
- 2000** Fire brannstiger montert på gårdsromssiden, stigbrett v/vinduer. Inst. av kabel-TV i en leilighet.
- 2001** El-anlegget utvidet og forsterket. Rep./oppussing av fasade mot gaten.
- 2002** Skiftet vannrør fra Thor Olsens gate inn i gården. Montert lyslykter på fasade mot gaten.
- 2003** Rep. og gjennomspyling av tett kloakkrør i kjelleren. Gårdens el-anlegg målt og ettersett.
Skiftet til sparepærer i oppganger, gårdsrom og port. Ny fotocelle.
Rep. av portlås.
- 2004** Fornyelse av postkasseskilt og navnskilt til porttelefonen.
Installering av kabel-TV i leil. 2 og frakobling i leil. 10.
Trappene i begge oppganger malt.
- 2005** Soppsanering i to loftboder og to leiligheter i 4. etasje henh. oppg. A og B.
Kontroll av ventilasjon/gammelt pipeløp, og inst. av kontrolluke Et nytt vindu i porten og et loftsetasjen i oppgang A.
Ny trådglassrute i leil. 14.
Ny søppelcontainer.
Ny postsonelås i porttelefonanlegget.
Rep. av portens dørpumpe.
Støp/rep. ved kum i kjelleren og kjellervinduer mot gate.
- 2006** Kontroll av kum og rør i bakgård.
Kontroll ifm. at grunnen foran porten synker og drenering fra bakgården. OPAK-kontroll av utvendige murskader.
Registrering av punkterte/skadde vinduer.
En ekstra avfallsdunk for papir, noe som medførte en dobling av kapasiteten. Slipt og malt trapp mellom 1. og 2. etasje i oppgang A.
Nye dørmatter ved inngangspartiene.
Skiftet avtrekksvifte og hastighetsregulator til oppg. B.
- 2007** Nytt komplett porttelefonanlegg med mulighet for video. Nytt gjerde mot nr 4.
Overflatepuss av fasade mot bakgård, inkludert vinduskarmer.
Nye soilrør fra kjeller til og med 3. etasje i A-oppgangen.
De siste leilighetene ble frakoblet det gamle røranlegget og tilkoblet det nye.
- 2008** Drenering, planering og heller lagt på gårdsplassen. Blomsterbedet redusert i dybden, pluss i lengde mot nr. 4. 172 skadde vinduer er utskiftet.
- 2009** Nye utemøbler i gården; sofa, 4 stoler og bord. Porten malt mot gaten.
Rep.murerarbeid på ett kjellervindu.
- 2010** Etablert ny kjellerbod.
Reparasjon av gavl mot nr. 8.
Telenors skap på loftet ble fjernet.

- Snøfanger, 2 sider på utspring ved begge oppganger.
Nytt vanninntak fra gate til sprinklersentral i kjeller.
Nye stigledninger til planlagte loftsleiligheter.
Nye vann- og avløpsrør til planlagte loftsleiligheter.
Nytt el-skap/hovedsikringsskap for gården, pluss planlagte leiligheter. Nytt tak i vaskebod 4. etg., oppg. A.
- 2011** De 2 siste av 3 nye leiligheter på loftet ble ferdigstilt og solgt til nye beboere. Hele bygården har fått sprinklingsanlegg ferdig montert.
Røykvarsler anlegget har blitt forsterket med ringeklokker i loftsetasjen.
Totalrenovert kjelleren.
Montert nye feieluker til alle piper i kjelleren.
Montert ventiler med lukke-åpne funksjon i alle kjellerboder/vinduer.
Montert gips i kjellertaket og malt treverk i taket med brannhemmende maling. Laget nye keramiske pipeløp i 3 av de gamle pipene som er i bruk til vedfyring.
Rehabilitering av bygårdens samtlige piper over tak.
- 2012** Malt oppgangene. Inkluderer sparkling og maling av trapper, vegger, inngangsdører og vinduskarmer. Brannhemmende maling ble brukt under trappene.
- 2013** Ny strømkurs anlagt og panelovner til oppgangene montert. Montert våtromssertifiserte panelovner i utspringene i bakgården.
- 2014** Rehabilitering utgangsdører til begge oppganger og festet håndtak på disse. Montert callinganlegg og låser på begge dører.
Skiftet ut alle tre takmonterte ventilasjonsvifter.
- 2015** Installert felles TV- og internettavtale for hele borettslaget.
- 2017** Rep./gjenmuring av hull/sprekker i begge utspring.
- 2018** Oppgradering av hele brannvarslingsanlegget i gården.
Installert panelovn i kjelleren ved sprinklersentral.
Total el-sjekk v/ Infratek Elsikkerhet AS for DLE Hafslund Nett AS.
- 2019** Oppgradert utebelysningen med nye skjermer og lampekupler.
Skiftet ut bevegelssensorene til belysningen på loftet.
Bygget nytt gjerde mot Thor Olsens gate 8.
- 2020** Bygget 12 balkonger mot bakgård.
Reparert midterste avtrekksvifte på loftet.

STYRETS ARBEID

Avholdt fire styremøter.

Sendt ut div. felles infobrev og styrereferat til beboerne. Avholdt 1 årsmøte/ordinær generalforsamling. Gjennomført en vårdugnad og en høstdugnad.

Fortsetter avtaler med:

Rein Tek AS for fjerning av tagging.

Mycoteam for årlig sopp- og råtekontroll.

Oslo Veggdyrkontroll for to årlige kontroller av åtestasjoner.

Sprinkler Teknikk AS for årlig kontroll av sprinkleranlegget.

Safetel for abonnement på alarm tilknyttet sprinkleranlegget.

Medlemskap i Huseiernes Landsforbund.

Rasfare AS for fjerning av snø og is fra taket, samt merking ved fare.
Trappevask Service AS for vasking av trappeoppganger.
Firesafe AS for kontroll og vedlikehold av brannalarmanlegg.

Salg av leiligheter:

Leilighet 7 solgt fra Jørgen Hirsch til Øystein Storsveen
Leilighet 8 solgt fra Sonja Gundersen til Maria Heggebø Wathne

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2021. Årsregnskapet for 2021 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 67 357 kr som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2021 utgjør 176 138 kr.

Inntekter

Inntektene i 2021 var til sammen 674 752 kr. Dette samsvarer med innkrevde felleskostnader.

Inntekter for året 2022 vil stige med 5% da felleskosten ble satt opp med nevnte sats f.o.m den 1. januar 2022.

Kostnader

Driftskostnader i 2021 var på 597 395 kr. Utgiftene samsvarer med normert forbruk. Revisors honorar for regnskapsåret 2021 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet (note 5). For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

De postene som steg mest fra 2020 til 2021 var forsikring og energikostnader. Styret har byttet forsikringsselskap og redusert denne posten for å fortsette forsvarlig økonomisk styring. Energiforbrukene er en refleksjon på de rekordhøye strømprisene som oppstod høsten 2021.

Strøm

OBOS-avtale for fellesinnkjøp av strøm til borettslagets fellesareal. LOS ivaretar kraftleveransen og fakturaadministrasjonen, mens Alpiq står for rådgivningen og porteføljeforvaltningen av kraftforvaltningsavtalen.

Forsikring

Borettslag Thor Olsens gate 6 byttet i 2021 forsikringselskap fra Tryg forsikring til Gjensidige forsikring.

Øvrige kostnader

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.07.22

Selskapsnummer: 5218 **Selskapsnavn:** Borettslaget Thor Olsens Gate6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Tord Røsstad] og [Mari Kisfoss] er valgt.

For

Mot

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 39 000 NOK, i henhold til fjorårets nivå.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Maria Heggebø Wathne

Styremedlem (1 skal velges)

Gro Holzweiler

Mari Kisfoss

Suhas Govind Joshi

Varamedlem (1 skal velges)

Jenny Nordsletten

Torbjørn Rasmus Søltnæs

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.