



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 777 262
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 648	1 881 008
Sum inntekter		1 945 648	1 881 008
Kostnader			
Lønnskostnad		75 078	66 060
Annen driftskostnad		1 133 324	798 731
Sum kostnader		1 208 402	864 791
Driftsresultat		737 246	1 016 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		668	94
Sum finansinntekter		668	94
Annen finanskostnad		128 066	170 797
Sum finanskostnader		128 066	170 797
Netto finans		-127 398	-170 703
Ordinært resultat før skattekostnad		609 848	845 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 848	845 514
Årsresultat		609 848	845 514
Totalresultat		609 848	845 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 848	845 514
Sum overføringer og disponeringer		609 848	845 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 296 709	11 296 709
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 296 710	11 296 710
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 296 710	11 296 710
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		78 589	74 853
Sum fordringer		78 589	74 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		555 419	449 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		555 419	449 702
Sum omløpsmidler		634 008	524 555
SUM EIENDELER		11 930 718	11 821 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		118 350	118 350
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		118 350	118 350
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 608 423	5 998 575
Sum opptjent egenkapital		6 608 423	5 998 575
Sum egenkapital		6 726 773	6 116 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 041 892	5 600 105
Sum annen langsiktig gjeld		5 041 892	5 600 105
Sum langsiktig gjeld		5 041 892	5 600 105
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 894	33 027
Leverandørgjeld		125 656	23 069
Annen kortsiktig gjeld		3 503	48 138
Sum kortsiktig gjeld		162 053	104 235
Sum gjeld		5 203 945	5 704 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 930 718	11 821 265



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287289

Enheten

Organisasjonsnummer: 833 777 262
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 833 777 262
AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 945 648	1 881 008
Sum inntekter		1 945 648	1 881 008
Kostnader			
Lønnskostnad		75 078	66 060
Annen driftskostnad		1 133 324	798 731
Sum kostnader		1 208 402	864 791
Driftsresultat		737 246	1 016 217
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		668	94
Sum finansinntekter		668	94
Annen finanskostnad		128 066	170 797
Sum finanskostnader		128 066	170 797
Netto finans		-127 398	-170 703
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		609 848	845 514
Årsresultat		609 848	845 514
Totalresultat		609 848	845 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		609 848	845 514
Sum overføringer og disponeringer		609 848	845 514



Organisasjonsnr: 833 777 262
AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom 11 296 709 11 296 709

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 11 296 710 11 296 710

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 11 296 710 11 296 710

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 78 589 74 853

Sum fordringer 78 589 74 853

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende 555 419 449 702

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 555 419 449 702

Sum omløpsmidler 634 008 524 555

SUM EIENDELER 11 930 718 11 821 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 118 350 118 350

Annen innskutt egenkapital 0 0



Sum innskutt egenkapital	118 350	118 350
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 608 423	5 998 575
Sum opptjent egenkapital	6 608 423	5 998 575
Sum egenkapital	6 726 773	6 116 925
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 041 892	5 600 105
Sum annen langsiktig gjeld	5 041 892	5 600 105
Sum langsiktig gjeld	5 041 892	5 600 105
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 894	33 027
Leverandørgjeld	125 656	23 069
Annen kortsiktig gjeld	3 503	48 138
Sum kortsiktig gjeld	162 053	104 235
Sum gjeld	5 203 945	5 704 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 930 718	11 821 265



Organisasjonsnr: 833 777 262
AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Treschows Gates Terrasse A

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 1089





Velkommen til generalforsamling i Treschows Gates Terrasse A

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 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1089>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Valg av digital møteleder.
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Spesifisering av faktura
7. Lys i oppgangene.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Treschows Gates Terrasse A



Sak 1

Valg av digital møteleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder den digitale generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 1089 Årsrapport.pdf

Sak 3

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

Trine Andreassen og Johanne Hofseth signerer protokollen.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 67.800. Se for øvrig årsrapporten, inkomne forslag side 19.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 67 800 kroner.

Sak 6

Spesifisering av faktura

Forslag fremmet av:

Beboer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer ønsker at hver faktura for fellesgjeld inneholder informasjon om fordeling av felleskostnadene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi, basert på fjorårets tall, kan lage en grov oversikt med hvor store prosentandeler som går til de største postene. Dette vil være ren tekst som kan legges



inn på faktura. Det vil ikke være en detaljert spesifisering og vi tar forbehold om at dette lar seg gjennomføre fra fakturaavdelingen i OBOS.

Forslag til vedtak

Basert på fjorårets tall, kan styret lage en grov oversikt med hvor store prosentandeler som går til de største postene. Dette vil være ren tekst som kan legges inn på faktura. Det vil ikke være en detaljert spesifisering og vi tar forbehold om at dette lar seg gjennomføre fra fakturaavdelingen.

Sak 7

Lys i oppgangene.

Forslag fremmet av:

Beboer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer foreslår at det monteres lys med sensor i oppgangene, slik at ikke lyset blir stående påskrudd 24/7.

Styrets innstilling

Det er et godt forslag, men selve effekten av innsparingen vil være svært lav sett i forhold til installasjonskostnadene.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge dette inn i vedlikeholdsplanen, men samtidig vil styret påpeke at det er andre oppgaver som har høyere prioritet.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Se informasjon på side 20 i årsrapporten.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Vincent Stoltenberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Holm Landmark
- Trine Andreassen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Berger Skalle
- Stine Backer-Owe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Vincent Stoltenberg	Gjøvikgata 1 C
Styremedlem	Trine Andrea Andreassen	Gjøvikgata 1 C
Styremedlem	Johanne Hofseth	Gjøvikgata 1 B
Varamedlem	Stine Backer-Owe	Gjøvikgata 1 C
Varamedlem	Kristoffer Brun	Gjøvikgata 1 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Treschows Gates Terrasse A

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

Treschows Gates Terrasse A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 833777262, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Gjøvikgaten 1

Gårds- og bruksnummer:

222 68

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Treschows Gates Terrasse A har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjeselskapets revisor er ERNST & YOUNG AS.

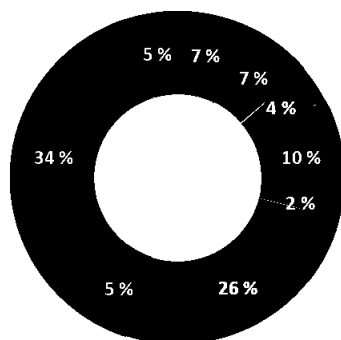
Styrets arbeid

Den siste tiden har felleskostnadene økt mer enn i tidligere år. Framtidige ekstraordinære økninger må påregnes. Vi skal, i lys av regnskapet og arbeidet styret har gjort de siste årene, prøve å gi en forklaring på hvorfor felleskostnadene må økes jevnlig. Formålet med økningene kan enkelt forklart oppsummeres i én setning: Å skape et bedre sted å bo.

Nedenfor ses en grov inndeling av borettslagets kostnader i 2021 (se regnskapet for nøyaktig kostnadsoversikt).

PROSENTVIS KOSTNADSFORDELING 2021

- Administrasjonskostnader
- Kommunale avgifter
- Vaktmester og renhold
- Drift og vedlikehold
- Internett
- Lån
- Forsikring
- Varmtvann og radiatorvarme
- Midler til framtidig vedlikehold



Administrasjonskostnader (OBOS, regnskap og styrekostnad)	140.000 kr
Drift og vedlikehold (vedlikehold, reparasjon, rehabilitering og oppgradering)	130.000 kr
Forsikring	70.000 kr
Kommunale avgifter (gebyr for vann, avløp og renovasjon + eiendomsskatt)	200.000 kr
Varmtvann og radiatorvarme (fjernvarme)	515.000 kr
Vaktmester og renhold	106.000 kr
Lån (avdrag, renter og gebyr)	680.000 kr
Midler til framtidig vedlikehold (overskudd)	100.000 kr
Internett (Bredbånd)	30.000 kr

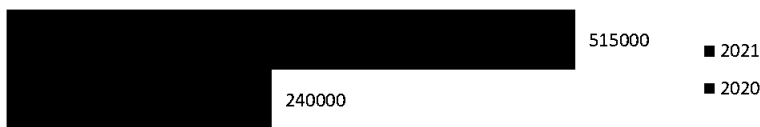
Inflasjon medfører at alle kostnader øker årlig. Fast økning av felleskostnader med 3 % hvert år er derfor nødvendig. Visse kostnader øker ytterligere fra ett år til et annet av andre grunner. Forsikringskostnaden økte ekstraordinært i fjor som følge av vannskade i en leilighet i B-oppgangen. I år kommer også kostnaden til å øke betraktelig som følge av en vannlekkasje i A-oppgangen. Noen øvrige årsaker til høyere økning i kostnader skal forklares nedenfor.

Den største utgiftsposten er lånekostnader. Kostnadene avhenger av rentenivået. De siste årene har rentene vært historisk lave. Norges banks renteøkninger de siste månedene og

deres planlagte renteøkninger tilsier at denne kostnaden blir større i 2022 på tross av at styret tidligere i år forhandlet ned renten med 0,5 %. Denne kostnaden får vi ikke gjort mye med, men det vi kan gjøre er å unngå å ta opp framtidige lån til vedlikehold. I stedet kan vi spare opp midler - dette er definitivt den mest økonomiske løsningen i det lange løp.

Den nest største utgiftsposten er fjernvarme. Dette omfatter radiatorvarme samt varmtvann i spring og dusj. Kostnaden avhenger av hver beboers forbruk og pris per kilowatttime (kWh). Pris per kWh er historisk høye og har vært det det siste året. Nedenfor er en oversikt over fjernvarmekostnadene i 2020 og 2021. Som dere ser har økningen siden 2020 vært enorm.

Kostnad for fjernvarme (varmtvann og radiatorvarme) i 2020 og 2021

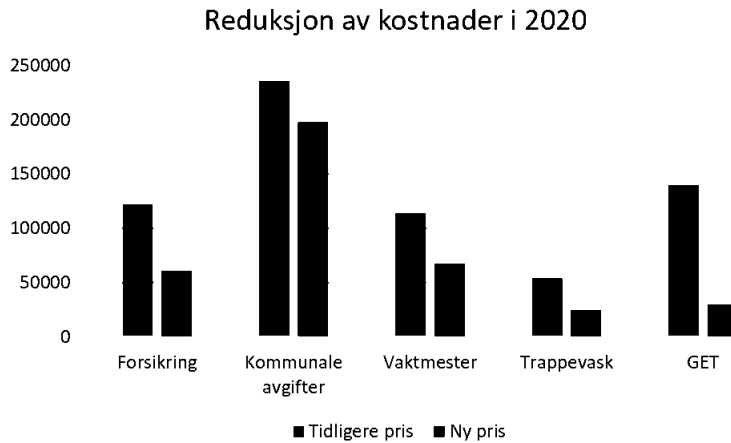


Ved siden av å begrense forbruket kan denne kostnaden reduseres ved rehabilitering av bygget. Loft og fasade kan etterisoleres, mens vinduer kan byttes ut. Dette er imidlertid store investeringer. Lånopptak for utbedring vil medføre økte kostnader til avdrag, renter og gebyr som vil være større enn reduksjonen i fjernvarmekostnaden. Opptak av lån for rehabilitering med formålet om å senke energikostnadene vil medføre at vinningen går opp i spinningen. Den beste løsningen er derfor oppsparing av midler.

Vedlikeholdskostnadene er den siste posten som omtales. Vi bor i et gammelt bygg med flere slitte deler som krever jevnlig og hyppigere reparasjon. Andre deler av bygget må oppgraderes som følge av krav til blant annet brannsikkerhet. 130.000 kr ble investert i vedlikehold i fjor. Imidlertid ble flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver utsatt. Årsaken er mangelfulle økonomiske midler. Framtidig vedlikeholdsbehov tilsier at denne kostnadsposten kommer til å øke betraktelig de neste årene.

Internettilgang er et eksempel på en del av bygget som krever oppgradering. Bredbåndet er gammelt og ustabil. Fibernett vil bli installert første kvartal 2023. Kostnadsøkningen for borettslaget vil være rundt 60.000 kr. Beboere som nå betaler ekstra for raskere internett vil spare, mens alle beboere får bedre internethastighet og mer stabil nettilgang. Brannsikkerheten vil forbedres i 2023 ved installering av felles brannvarsleranlegg. Anslått pris er 400.000 – 500.000 kr. Dette er helt nødvendige oppgraderinger. De neste årene vil ytterligere prosjekter gjennomføres: nedgravd løsning for avfall; Isolering av loft for å senke oppvarmingskostnad; sykkelskur; stykkevis rehabilitering av slitt vannrør i kjeller mm.

Midler til prosjektene kan oppnås ved kostnadsreduksjon og økning av felleskostnader. Nåværende styre kuttet de faste kostnadene til borettslaget med 290.000 kr i 2020 – se diagram nedenfor.



Diagrammet ovenfor viser kostnadsreduksjonene styret foretok i 2020.

Kostnadskuttene i 2020 frigjorde midler til vedlikehold. Kostnadene har ikke blitt ytterligere redusert i 2021. Grunnen er at det ikke er mulig å redusere kostnadene noe særlig mer. Kostnadskuttene har medført en vedvarende og betydelig reduksjon i årlige kostnader. Uten styrets tiltak i 2020 hadde borettslaget hatt ytterligere 275.000 kr i utgifter i 2021. Nåværende styre sin innsats har spart beboerne for 565.000 kr de siste to årene, og styret jobber med å holde kostnadene så lave som mulig.

Dessverre er det ikke flere kostnadsposter å kutte for å øke inntjeningen. For å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold er vi avhengige av regelmessig økning av felleskostnader i takt med kostnadsutviklingen. Manglende økning av felleskostnader vil medføre at borettslaget går tom for penger. Dette medfører ekstraordinære innbetalinger; store økninger i felleskostnader over kort tid; flere slitte bygningsdeler som må rehabiliteres samtidig og behov for lånopptak for rehabilitering, som vil medføre økte felleskostnader. Resultatet vil være felleskostnader som blir høyere enn nødvendig og et bygg i dårligere stand.

Overskuddet til borettslaget var i 2021 100.000 kr. Dette er for lite i forhold til det som trengs for framtidig vedlikehold. Året før var overskuddet 300.000 kr. Dette viser hvor følsomme vi er for kostnadsendringer. Vi må ha en større buffer for å kunne tåle endringer i kostnadsbildet.

Felleskostnadene må økes ytterligere dette året som følge av økte kostnader. Styret har av hensyn til beboernes økonomi valgt å foreta flere, mindre økninger i stedet for én stor økning.

Styret håper dere nå har en bedre forståelse for hvorfor felleskostnadene må økes regelmessig og ekstraordinært.

Vennlig hilsen
Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 945 648.

Andre inntekter består av refusjon fra Oslo kommune og Fremtind forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 208 402.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift og vedlikehold og økte strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr 609 848 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Av årets resultat er kr. 466 345 benyttet til å betale ordinære avdrag på selskapets lån.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 471 955.

Selskapets likviditet er tilstrekkelig til å dekke løpende utgifter gjennom året, samt uforutsette kostnader.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til løpende drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschows Gates Terrasse A.

Lån

Treschows Gates Terrasse A har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra januar 2022. I tillegg økte felleskostnadene med 6% fra 1. mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Treschows Gates Terrasse A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Treschows Gates Terrasse A som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle boligaksjeselskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligaksjeselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligaksjeselskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 31. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TICUW-XWQPM-ONE5E-B7W08-MLGNV-YQJCM



AS TRESCHOWS GATES TERRASSE A ORG.NR. 833 777 262, KUNDENR. 1089

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		172 531	183 164	181 572	175 896
Innkrevde felleskostnader	2	1 748 724	1 697 844	1 748 428	1 801 104
Andre inntekter	3	24 393	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 945 648	1 881 008	1 930 000	1 977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 278	-6 060	-8 460	-10 000
Styrehonorar	5	-65 800	-60 000	-60 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-6 181	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 718	-56 118	-57 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-2 041	-184	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-117 602	-65 973	-96 000	-76 000
Forsikringer		-71 745	-61 596	-62 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-194 742	-197 821	-195 000	-200 000
Energi/fyring	10	-517 787	-238 875	-380 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 706	-30 192	-31 000	-31 000
Andre driftskostnader	11	-134 802	-142 098	-118 500	-117 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 208 402	-864 791	-1 018 960	-1 009 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		737 246	1 016 217	911 040	967 500
DRIFTSRESULTAT		737 246	1 016 217	911 040	967 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	668	94	0	0
Finanskostnader	13	-128 066	-170 797	-147 000	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 398	-170 703	-147 000	-123 000
ÅRSRESULTAT		609 848	845 514	764 040	844 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		609 848	845 514		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	11 296 709	11 296 709
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		11 296 710	11 296 710
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 589	74 853
Driftskonto OBOS-banken		230 134	149 478
Sparekonto OBOS-banken		325 285	300 224
SUM OMLØPSMIDLER		634 008	524 555
SUM EIENDELER		11 930 718	11 821 265
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	118 350	118 350
Annen egenkapital	17	6 608 423	5 998 575
SUM EGENKAPITAL		6 726 773	6 116 925
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 041 892	5 600 105
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 041 892	5 600 105
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		125 656	23 069
Påløpte renter		939	1 347
Påløpte avdrag		31 954	31 680
Annen kortsiktig gjeld	19	3 503	48 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 053	104 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 930 718	11 821 265
Pantstillelse	20	12 626 676	12 626 676
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022

Styret i AS Treschows Gates Terrasse A

Daniel Vincent Stoltenberg/s/

Trine Andrea Andreassen/s/

Johanne Hofseth/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver 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 långiver 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**

Felleskostnader	1 748 124
Kjellerlokale	600
Kapitalkostnader på IN-lån	175 901
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 370
Overført til kapitalkostnader	-172 531
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 748 724

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon, Fremtind forsikring	14 393
Refusjon, Oslo kommune	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	24 393

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 278
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 278

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 181.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 041
SUM KONSULENTHONORAR	-2 041

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 625
Drift/vedlikehold VVS	-33 085
Drift/vedlikehold elektro	-5 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 027
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 203
Kostnader dugnader	-5 361
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 602

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 809
Vann- og avløpsavgift	-115 003
Renovasjonsavgift	-69 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-194 742

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 316
Strøm oljefyr el.bereder	-3 494
Fjernvarme	-502 977
SUM ENERGI / FYRING	-517 787

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 345
Driftsmateriell	-6 190
Vaktmestertjenester	-81 497
Renhold ved firmaer	-25 083
Andre fremmede tjenester	-6 579
Trykksaker	-445
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-678
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-134 802

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	668
SUM FINANSINNTEKTER	668

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 180
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 223
SUM FINANSKOSTNADER	-128 066

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 413 193
Aktivert rehabiliteringskostnader tidligere år	5 984 166
Tilgang 2017, nye balkonger	3 899 350
SUM BYGNINGER	11 296 709

Gnr.222/bnr.68

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Kostpris	89 653	
Avskrevet tidligere	-89 652	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 118 350.

fordelt på 789 aksjer à kr 150.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 175 500	
Egenkapital fra IN tidligere	501 789	
Egenkapital fra IN 2021	0	
Reduksjon EK fra IN	-68 866	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 608 423	

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.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-5 715 000	
Nedbetalt tidligere	4 819 525	
Nedbetalt i år	381 964	
		-513 511

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-1 635 456	
Nedbetalt tidligere	40 810	
Nedbetalt i år	84 381	
		-1 510 265



Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2015	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	388 227	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	91 868	
Nedbetalt tidligere, IN	501 789	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 018 116
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 041 892

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-3 503
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 503

NOTE: 20

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 041 892
Påløpte avdrag	31 954
Beregnete IN forpliktelser	432 923
TOTALT	5 506 769

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

Bygninger	11 296 709
TOTALT	11 296 709



Innkomne forslag:

- A. Forslag fra beboer: Spesifisering av faktura
Beboer ønsker at hver faktura for fellesgjeld inneholder informasjon om fordeling av felleskostnadene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Vi foreslår at vi, basert på fjorårets tall, kan lage en grov oversikt med hvor store prosentandeler som går til de største postene. Dette vil være ren tekst som kan legges inn på faktura. Det vil ikke være en detaljert spesifisering og vi tar forbehold om at dette lar seg gjennomføre fra fakturaavdelingen.

- B. Forslag fra beboer: Lys i oppgangene.
Beboer foreslår at det monteres lys med sensor i oppgangene, slik at ikke lyset blir stående påskrudd 24/7.

Styrets innstilling: Det er et godt forslag, men selve effekten av innsparingen vil være svært lav sett i forhold til installasjonskostnadene.

Forslag til vedtak: Vi foreslår å legge dette inn i vedlikeholdsplanen, men samtidig vil vi påpeke at det er andre oppgaver som har høyere prioritet.

- C. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes med 3% fra fjoråret og settes til 67.800 kr



Valg av nytt styre:

Stiller til gjenvalg:

Daniel Vincent Stoltenberg (1C), styreleder
Trine Andreassen (1C), styremedlem
Stine Backer-Owe (1C), varamedlem

Nye:

Hanna Holm Landmark (1A), styremedlem
Line Berger Skalle (1B), varamedlem



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har mailadressen: treschowsterassea@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Treschows Gates Terrasse A har avtale om vaktmestertjeneste med Kristoffer Brun. Kostnaden dekkes gjennom felleskostnadene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokka kan bestilles hos styret på e-post treschowsterrassea@styrerommet.no.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 22943611. Forsikringen dekker blant annet bygningen og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Fremtind forsikring på telefon 91509801, samt styret på e-post treschowsterrassea@styrerommet.no. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.02 og 31.08. på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til aksjeselskapet 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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Treschows Gates Terrasse A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get/Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt deres kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Rehabilitering av bunnledninger

2015 - 2015 Balkonger Det ble bygget balkonger til alle leilighetene. Prosjektleder Balkongteam. Kr 110 354 per leilighet.

2012 - 2012 Takrehabilitering



1089 Treschows Gates Terrasse A

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
.....



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 1089 **Selskapsnavn:** Treschows Gates Terrasse A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av digital møteleder.</p> <p>Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning leder den digitale generalforsamlingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Trine Andreassen og Johanne Hofseth signerer protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 67 800 kroner.

For

Mot

Sak 6 Spesifisering av faktura

Basert på fjorårets tall, kan styret lage en grov oversikt med hvor store prosentandeler som går til de største postene. Dette vil være ren tekst som kan legges inn på faktura. Det vil ikke være en detaljert spesifisering og vi tar forbehold om at dette lar seg gjennomføre fra fakturaavdelingen.

For

Mot

Sak 7 Lys i oppgangene.

Styret foreslår å legge dette inn i vedlikeholdsplanen, men samtidig vil styret påpeke at det er andre oppgaver som har høyere prioritet.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Daniel Vincent Stoltenberg

Styremedlem (2 skal velges)

Hanna Holm Landmark

Trine Andreassen

Varamedlem (2 skal velges)

Line Berger Skalle

Stine Backer-Owe

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.