



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 493
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TURBINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 150 094	10 973 446
Sum inntekter		16 150 094	10 973 446
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	251 020
Annen driftskostnad		6 014 466	5 917 884
Sum kostnader		6 356 766	6 168 904
Driftsresultat		9 793 329	4 804 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 067	37 640
Sum finansinntekter		140 067	37 640
Annen finanskostnad		6 197 588	3 232 070
Sum finanskostnader		6 197 588	3 232 070
Netto finans		-6 057 521	-3 194 430
Resultat før skattekostnad		3 735 808	1 610 112
Årsresultat		3 735 808	1 610 112
Totalresultat		3 735 808	1 610 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 735 808	1 610 112
Sum overføringer og disponeringer		3 735 808	1 610 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 396 815	306 290 000
Sum varige driftsmidler		306 396 815	306 290 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		247 762	173 470
Sum finansielle anleggsmidler		247 762	173 470
Sum anleggsmidler		306 644 577	306 463 470
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		423 657	411 930
Sum fordringer		423 657	411 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 831 445	5 545 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 831 445	5 545 057
Sum omløpsmidler		6 255 102	5 956 988
SUM EIENDELER		312 899 679	312 420 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 981 385	78 245 577
Sum opptjent egenkapital		81 981 385	78 245 577
Sum egenkapital		82 786 385	79 050 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 654 511	142 346 610
Øvrig langsiktig gjeld		90 049 650	89 980 606
Sum annen langsiktig gjeld		228 704 161	232 327 216
Sum langsiktig gjeld		228 704 161	232 327 216
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		691 335	470 720
Leverandørgjeld		425 669	545 383
Annen kortsiktig gjeld		292 129	26 561
Sum kortsiktig gjeld		1 409 133	1 042 664
Sum gjeld		230 113 294	233 369 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		312 899 679	312 420 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370628

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 493
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TURBINEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 991 449 493
TURBINEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 150 094	10 973 446
Sum inntekter		16 150 094	10 973 446
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	251 020
Annen driftskostnad		6 014 466	5 917 884
Sum kostnader		6 356 766	6 168 904
Driftsresultat		9 793 329	4 804 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 067	37 640
Sum finansinntekter		140 067	37 640
Annen finanskostnad		6 197 588	3 232 070
Sum finanskostnader		6 197 588	3 232 070
Netto finans		-6 057 521	-3 194 430
Resultat før skattekostnad		3 735 808	1 610 112
Årsresultat		3 735 808	1 610 112
Totalresultat		3 735 808	1 610 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 735 808	1 610 112
Sum overføringer og disponeringer		3 735 808	1 610 112



Organisasjonsnr: 991 449 493
TURBINEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

306 396 815 306 290 000

Sum varige driftsmidler

306 396 815 306 290 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

247 762 173 470

Sum finansielle

anleggsmidler

247 762 173 470

Sum anleggsmidler

306 644 577 306 463 470

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

423 657 411 930

Sum fordringer

423 657 411 930

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

5 831 445 5 545 057

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 831 445 5 545 057

Sum omløpsmidler

6 255 102 5 956 988

SUM EIENDELER

312 899 679 312 420 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

805 000 805 000

Sum innskutt egenkapital

805 000 805 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	81 981 385	78 245 577
Sum opptjent egenkapital	81 981 385	78 245 577
Sum egenkapital	82 786 385	79 050 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138 654 511	142 346 610
Øvrig langsiktig gjeld	90 049 650	89 980 606
Sum annen langsiktig gjeld	228 704 161	232 327 216
Sum langsiktig gjeld	228 704 161	232 327 216
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	691 335	470 720
Leverandørgjeld	425 669	545 383
Annen kortsiktig gjeld	292 129	26 561
Sum kortsiktig gjeld	1 409 133	1 042 664
Sum gjeld	230 113 294	233 369 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	312 899 679	312 420 458



Organisasjonsnr: 991 449 493
TURBINEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 641

Turbinen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Turbinen Borettslag

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 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/641>

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024
6. Tilføyning til husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Turbinen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Maria Elder Larsen velges som møteleder.

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

Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.

Sak 3

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 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0641 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås å holdes uendret på kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Tilføyning til husordensregler

Forslag fremmet av:

Ida Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyning til husordensreglene, punkt 2. Ro: *"I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene."*

Det er svært sjenerende å legge seg på kvelden i et soverom fylt med naboens røyk eller våkne midt på natten av sterk røyklukt som siver inn. Min leilighet ligger midt i bygget med begge vinduer og balkongdør samt begge friskluft/tilluftsventilene på samme yttervegg. Jeg har svært begrenset mulighet for gjennomlufting/utlufting.

Flere sene kvelder gjennom sommerhalvåret har jeg vært nødt for å sette opp inngangsdøren til leiligheten i tillegg til ytterdør ut mot bakgården for å bli kvitt røyklukten. Når det endelig går å legge seg, så tenner en ny røyk...

Styrets innstilling

Styret mener det dekkes av generelle regler om å ikke være til urimelig sjenanse for naboene og ser ikke behovet for særskilt bestemmelse. Styret er videre usikre på om det er lovhjemmel til generell regulering av røyking på balkonger, ettersom det er utgangspunkt i lovgiving at adferd i egen bolig må være urimelig ulempe for naboer



for at styret kan regulere det. Styret er derfor usikre på grunnlaget for å forbud som vil ramme alle basert på én andelseiers ulempe. Styret ønsker derfor å innstille på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende setning tilføyes husordensreglene, punkt 2. Ro: «I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mateusz Marek Wesolowski
- Sigrid Bergseng Lakså

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Ellingsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maria Elder Larsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silje Risvik



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Elder Larsen	Turbinveien 7
Nestleder	Nicolas R D'Arrigo Kvedalen	Sinsenveien 5 B
Styremedlem	Marius Brevik	Turbinveien 11 2
Styremedlem	Silje Risvik	Turbinveien 11
Styremedlem	Mateusz Marek Wesolowski	Turbinveien 11
Varamedlem	Unni Ellingsen	Turbinveien 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

Varadelegert

Nicolas R D'Arrigo Kvedalen Sinsenveien 5 B

Valgkomiteen

Ida Rønning Turbinveien 7

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Turbinen Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

Turbinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991449493, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236 212 216 217

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 0.

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.

Turbinen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet. Avviket beløper seg til kr 2 010 356. Kr 1 512 873 av dette avviket skyldes renteøkninger og reguleringer. Kr 450 000 skyldes salg av garasje plass, som ikke var budsjettet. Resten av avviket skyldes i hovedsak eiendomsskatt og mindre reguleringer av parkeringsleie ol. Grunnen til de innbyrdes avvikene mellom kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader kommer av at borettslaget har fire IN-lån. Kapitalkostnadene til to av lånene er budsjettet sammen med innkrevde felleskostnader, dette da systemet ikke har registrert de som IN-lån. Systemet er endret og det vil vises korrekt i regnskapet for 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et positivt avvik på drift og vedlikehold, samt et negativt avvik på energi. Sistnevnte avvik kommer av tidligere praksis med kostnadsføring av felles umålt strøm året etter selve forbruket. Ved overgang til AMS-målere så skulle egentlig all strøm føres på konto 620, men endringen ble ikke ikke fanget opp av regnskapsavdelingen, noe som førte til at felles umålt forbrukt i 2022, ca. 600 000, ble ført i 2023 i stedet for 2022 slik som ny praksis tilsa.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 554 998 til ordinært vedlikehold som omfatter blant annet vedlikeholdsplan, oppgradering av ventilasjonsanlegg, vedlikehold av heis og utbedring av lekkasje og avløpsrør mm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turbinen Borettslag.

Lån

Turbinen Borettslag har seks annuitetslån i OBOS Banken, 5 med kvartalsvis forfall og 1 med månedlig forfall, til en flytende rente på 5,25 % (nominell) pr. januar 2024. Fire lån er tilrettelagt for individuell nedbetaling (98207545740, 98207545759, 98207545732, 98207545724). Ingen andelseiere har mer enn to IN-lån.

Lånenr. 98207545767 ble tatt opp i 2015 for kjøp av garasjeanlegget. Opprinnelig lånebeløp var kr 7 000 000 med 5 års avdragsfrihet. Lånet ned kvitteres dersom bruksrett til garasjeplass blir solgt. I 2023 ble det solgt 1 plass.

Lånenr. 98207970190 ble tatt opp i 2021 i forbindelse med vedtak på generalforsamling 2021, om oppgradering av heiser.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Kværnerbyen Utomhussameie. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TURBINEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 914 323	5 018 630	4 914 323	4 845 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 735 808	1 610 112	877 980	375 580
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 126 360	-1 363 554	-753 000	-644 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 565 739	-350 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 248	-864	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-106 815	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-68 354	-104 306	124 980	-268 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 845 969	4 914 324	5 039 303	4 577 550
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 255 102	5 956 988		
Kortsiktig gjeld		-1 409 133	-1 042 664		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 845 969	4 914 324		



TURBINEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 527 817	3 780 058	2 687 088	4 121 220
Innkrevde felleskostnader	2	6 358 344	6 122 224	8 661 912	10 085 858
Garasjer	10	654 523	712 450	225 000	205 000
Andre inntekter	3	43 672	8 714	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 584 356	10 623 446	11 574 000	14 412 078
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-31 020	-31 020	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-220 000	-240 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 375	-9 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-198 285	-190 295	-200 000	-210 200
Konsulenthonorar	7	-29 576	-142 539	-130 000	-135 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-1 004 853	-2 124 130	-1 350 000	-1 554 998
Forsikringer		-242 227	-221 161	-244 000	-266 500
Kommunale avgifter	9	-1 437 682	-1 192 517	-1 411 800	-1 628 000
Garasjer	10	-182 180	-59 680	-225 000	-205 000
Andre anlegg	11	-160 493	-213 672	-267 000	-267 000
Kostnader sameie	24	-86 940	0	0	0
Energi/fyring	12	-991 820	-243 032	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-904 002	-761 150	-799 000	-949 000
Andre driftskostnader	13	-732 208	-726 134	-734 500	-799 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 356 766	-6 168 904	-6 024 020	-6 754 498
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 227 590	4 454 542	5 549 980	7 657 580
Innbetalt andel fellesgjeld		2 565 739	350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 793 329	4 804 542	5 549 980	7 657 580
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	140 067	37 640	0	0
Finanskostnader	15	-6 197 588	-3 232 070	-4 672 000	-7 282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 057 521	-3 194 430	-4 672 000	-7 282 000
ÅRSRESULTAT		3 735 808	1 610 112	877 980	375 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 735 808	1 610 112		



TURBINEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	106 815	0
Miljøbankkonto, øremerket		247 762	173 470
SUM ANLEGGSMIDLER		306 644 577	306 463 470
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		391 091	353 216
Andre kortsiktige fordringer	17	32 566	58 714
Driftskonto OBOS-banken		352 219	429 979
Driftskonto OBOS-banken II		14 239	19 141
Sparekonto OBOS-banken		5 464 987	5 095 937
SUM OMLØPSMIDLER		6 255 102	5 956 988
SUM EIENDELER		312 899 679	312 420 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	18	81 981 385	78 245 577
SUM EGENKAPITAL		82 786 385	79 050 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	138 654 511	142 346 610
Borettsinnskudd	20	89 808 000	89 808 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	241 650	172 606
SUM LANGSIKTIG GJELD		228 704 161	232 327 216
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		425 669	545 383
Påløpte renter		638 864	431 421
Påløpte avdrag		52 471	39 299
Energiavregning	22	292 129	26 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 409 133	1 042 664



10

Turbinen Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		312 899 679	312 420 458
Pantstillelse	23	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar	24	315 852	0

Oslo, 15.02.2024

Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen /s/
Mateusz Marek Wesolowski /s/
Silje Risvik /s/
Nicolas R D'Arrigo Kvedalen /s/
Marius Brevik /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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.

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.

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	5 524 032
Kapitalkostnader IN lån 2	2 848 471
Kapitalkostnader IN lån 3	2 368 050
Kabel-TV	751 680
Kapitalkostnader IN lån 4	451 292
Reg.kapitalkostnader IN lån 3	147 344
Strøm el-bil	63 000
Eiendomsskatt	26 232
Reg.kapitalkostnader IN lån 4	16 952
Kapitalkostnader på IN-lån 1	470 284
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	17 691
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	207 733
Overført til kapitalkostnader	-6 527 817
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 364 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 400
MC-parkering	-2 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 358 344

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felles julegrantenning	33 622
Nøkler	8 750
Utleie	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	43 672

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 580, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 732
SUM KONSULENTHONORAR	-29 576

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 850
Drift/vedlikehold VVS	-92 714
Drift/vedlikehold elektro	-248 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-312 106
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 684
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 261
Vann- og avløpsavgift	-810 119
Renovasjonsavgift	-601 301
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 437 682

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	204 523
Salg 1 garasje plass i 2023	450 000
SUM INNETEKTER GARASJER	654 523

KOSTNADER GARASJER

Lånekostnad	-8 475
Driftskostnader	-173 705
SUM KOSTNADER GARASJER	-182 180

SUM GARASJER**472 343**

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kværnerbyen drift	-160 493
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-160 493

SUM ANDRE ANLEGG	-160 493
-------------------------	-----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 990
Avregning fjernvarme	-591 831
SUM ENERGI / FYRING	-991 820

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-938
Container	-6 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 985
Driftsmateriell	-732
Lyspærer og sikringer	-1 798
Vaktmestertjenester	-249 975
Vakthold	-194 249
Renhold ved firmaer	-227 916
Andre fremmede tjenester	-9 566
Trykksaker	-959
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 580
Andre kontorkostnader	-697
Telefon, annet	-4 994
Porto	-2 350
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-2 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-732 208

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134 298
Andre renteinntekter	223
SUM FINANSINTEKTER	140 067

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 449
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 540 673
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 056 204
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 962
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 093
OBOS Boligkreditt	-200
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-6 197 588

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris 2007/2008	266 405 600
Garasjeanlegg, kostpris 2015	6 930 000
SUM BYGNINGER	273 335 600

Tomten ble kjøpt i 2007/2008. Gnr.236/bnr.212 og 216.

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	32 566
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 566

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 710 331
Egenkapital fra IN tidligere år (alle 4lån)	63 976 749
Egenkapital fra IN 2023 (alle 4 lån)	2 565 739
Reduksjon EK fra IN (lån 1+4)	-5 271 434
SUM ANNEN EGENKAPITAL	81 981 385

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

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

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-2 795 000	
Nedbetalt tidligere	2 243 185	
Nedbetalt i år	<u>454 444</u>	-97 371

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	253 795	
Nedbetalt i år	<u>176 108</u>	-3 070 097

OBOS boligkreditt AS, lån 1

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 30 år til 2038

Opprinnelig, 2008	-13 446 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 402 235	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	242 795	
Nedbetalt tidligere, IN	4 778 770	
Nedbetalt i år, IN	<u>105 159</u>	-4 917 041

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 50 år til 2058

Opprinnelig, 2008	-80 676 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	22 230 662	
Nedbetalt i år, IN	<u>1 810 580</u>	-56 634 758

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 50 år til 2038

Opprinnelig, 2008	-98 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	29 521 408	
Nedbetalt i år, IN	<u>650 000</u>	-68 768 592

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2038.



For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,25%, løpetid 30 år til 2038		
Opprinnelig, 2008	-16 490 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 624 426	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	253 013	
Nedbetalt tidligere, IN	7 445 909	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-5 166 652

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-138 654 511**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 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. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr OBOS Boligkreditt AS

Første avdrag er 30/11-2038

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038

2004	0	300
1001	0	900
3010	0	1 350
5008	0	1 400
2010	0	2 100
4004	0	2 150
2011	0	2 200
5011	0	2 250
2003, 2007, 2008, 4010	0	2 300
4011	0	2 400
6011, 7010	0	2 500



7009	0	2 700
2002, 3003, 3007, 3008	0	2 750
7007	0	2 800
2006	0	2 850
4003, 4007	0	2 900
2005, 3006	0	2 950
3001, 5003, 5004, 5007	0	3 000
2009, 3005	0	3 050
3002, 6004, 6007, 6008	0	3 100
3009	0	3 150
7003, 7004, 7008	0	3 200
	0	3 300
2001, 4002, 4009, 5005, 6006	0	3 350
5009, 6005, 7006	0	3 450
6002, 6009, 7005	0	3 550
4001	0	3 700
5001	0	3 850
8001	0	4 400
8006	0	4 600
4024	250	0
7015	450	0
4018	500	0
2018	600	0
4015	1000	0
1009	1150	0
3019	1300	0
1006	1400	0
2013	1700	0
1007, 3022	1950	0
2016, 2017	2050	0
1004	2100	0
3016, 3017	2150	0
4016	2200	0
5016, 5017	2250	0
1010	2350	0
1011	2400	0
6016	2450	0
2015, 2023	2500	0
1003, 2019, 6013	2750	0
7012	2800	0
2014, 3014, 4019	2900	0
3023, 5022	2950	0
3013, 4022, 5019, 7014	3000	0
2012, 2020, 4023	3050	0
3021, 3025, 4013, 4014	3100	0
3012, 3020	3150	0
4021, 5013, 6018	3200	0
1008, 2024, 4012	3250	0



5021	3300	0
3015, 5020	3350	0
6021	3550	0
2025, 6022	3600	0
3024, 6019, 6020	3650	0
7017	3750	0
4025	3850	0
5024	3900	0
5025	3950	0
7013	4100	0
6017	4300	0
5018, 6024	4400	0
7019	4450	0

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008 -89 808 000

SUM BORETTSINNSKUDD -89 808 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -241 650

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -241 650

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 470 564

SUM INNETEKTER -1 470 564

Techem 100 985

Fjernvarme 1 077 450

SUM KOSTNADER 1 178 435

SUM ENERGIAVREGNING -292 129

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	89 808 000
Pantelån	138 654 511
Påløpte avdrag	52 471
Bregnede IN-forpliktelser	61 271 054
TOTALT	289 786 036

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	273 335 600
Tomt	32 954 400
TOTALT	306 290 000

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,4% av s740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s740 og utgjør kr 318 582.

Selskapets andel i s740 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 10 styremøter i perioden 2023/2024 og mange ulike saker ble behandlet av styret. Valgte styre- og varamedlemmer har deltatt aktivt i styrets arbeid.

Saker som styret har arbeidet med i 2023/2024:

Avløpsrør

Etter mye problemer med avløpsrørene, spesielt i Turbinveien 11, ble det gjennomført en større gjennomgang av status i 2023. Det ble avdekket behov for vedlikeholdsspyling i alle blokkene, samt en skade på et avløpsrør i Turbinveien 11. Det ble derfor i januar og februar 2024 gjennomført spyling av alle blokkene, og utskiftning av ett avløpsrør i Turbinveien 11.

Kollektiv avtale for TV og internett

Etter oppgradering til fibernett i 2018 inngikk borettslaget avtale om bindingstid med Telia i ti år. Det ble likevel forsøkt innhentet alternative tilbud, men ingen var villige til å kjøpe borettslaget ut av bindingstiden med Telia. Styret reforhandlet derfor eksisterende avtale og økte kollektive hastigheten fra 50 til 100 Mbit. I tillegg fikk den enkelte andelseier mulighet til å bytte ut hele eller deler av TV-pakken mot økning i internetthastighet. Avtalen inkluderte nye, oppgraderte hjemmesentraler til alle andelseiere. Den oppdaterte avtalen begynte 01.04.24 og prisen per andel gikk ned med 13 kr.

Vedlikeholdsplan

Borettslagets eiendommer har nådd en alder der mengden vedlikehold er økende, og styret ønsker derfor å få utarbeidet en vedlikeholdsplan. Det ble innhentet tre tilbud, som varierte stort i pris. Styret gjennomgikk tilbudene og identifiserte ingen forskjell utover prisen, og valgte derfor den rimeligste. Avtale med Obos Prosjekt ble derfor inngått, og arbeidet skal etter planen utføres i løpet av andre kvartal 2024.

Obos-nøkkel

Obos tilbød i en periode gratis installasjon av det elektroniske låssystemet Obos-nøkkelen. Styret vedtok derfor å få utstyret installert på alle dører med innlagt strøm da det var det tilbudet dekket. Installeringen ble gjennomført og andelseiere kan nå låse opp fellesdørene med en mobilapp. Tilgang til dørene kan også deles med venner og bekjente i appen.

Elbillading

Borettslaget har tidligere ikke hatt individuell måling på elbilladerne i garasjen, men månedlig fastpris basert på estimert strømkostnad. På bakgrunn av ustabile og svært høye strømpriser har styret vurdert at dagens modell ikke er bærekraftig lenger, og at det må betales etter forbruk. Det er derfor installert internett i garasjen og ladeboksene er koblet på nett. Det ble innhentet to tilbud og avtale ble inngått med Mer (Tidligere Grønn Kontakt). Mer har nå tatt over driften av anlegget og fakturerer hver enkelt individuelt etter forbruk.

Overtagelse av fellesarealene i Kværnerbyen

OBOS varslet samtlige styrer i Kværnerbyen at eierskap og drift av fellesarealene i Kværnerbyen skulle overføres fra Obos til styrene fra 01.01.2022. Det er stiftet et sameie som eies av boligselskapene og næringsseidommene i fellesskap. Styrene har jobbet tett med OBOS for å komme til enighet om vedtekter, budsjetter og styringsstruktur av det nye sameiet. Per våren 2024 er driften overført, mens eierskapet avventer en delesak OBOS



har hos kommunen. Sameiet har fått navnet Kværnerbyen Utomhussameie og styres av tre representanter fra boligselskapene og to fra næringseiendommene.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier 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 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 Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Oppgradering av heiser	Startet i 2021, ferdigstilles i 2022
2021 - 2022	Overgang til AMS-målere	Startet i 2021, ferdigstilles i 2022
2020	Oppussing av oppganger	
2018 - 2019	Spyling av avløpsrør	Startet i 2018, ferdigstilles i 2019



2017	Byttet låssystem. La om til fibernet.	
2016	Utskiftning av varmtvannsmålere	Utskiftning av målere til forbruk av varmtvann.
2016	Utskiftning av luftepotter	Automatiske luftepotter skiftet til manuelle i alle andeler.
2014	Høytrykkspyling, maling, lysarmatur	Høytrykkspyling av avløpsrør (gjøres hvert 5. år) Maling av fasade Utskiftning av håndløperne Oppstart utskiftning av lysarmatur til sensorstyrte LED-lamper



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 641 Selskapsnavn: Turbinen Borettslag

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 møteleder</p> <p>Styreleder Maria Elder Larsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

29 av 31

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 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

- For
 Mot

Sak 6 Tilføyning til husordensregler

Følgende setning tilføyes husordensreglene, punkt 2. Ro: «I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Mateusz Marek Wesolowski
 Sigrid Bergseng Lakså

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Unni Ellingsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Maria Elder Larsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Silje Risvik



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.