



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 588 969
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 271 719	33 811 740
Sum inntekter		9 271 719	33 811 740
Kostnader			
Lønnskostnad		275 755	
Annen driftskostnad		3 497 876	3 856 357
Sum kostnader		3 773 631	3 856 357
Driftsresultat		5 498 088	29 955 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 740	22 671
Sum finansinntekter		15 740	22 671
Annen finanskostnad		2 167 685	3 062 991
Sum finanskostnader		2 167 685	3 062 991
Netto finans		-2 151 945	-3 040 320
Ordinært resultat før skattekostnad		3 346 143	26 915 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 346 143	26 915 064
Årsresultat		3 346 143	26 915 064
Totalresultat		3 346 143	26 915 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 346 143	26 915 064
Sum overføringer og disponeringer		3 346 143	26 915 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		557 309 447	557 256 303
Sum varige driftsmidler		557 309 447	557 256 303
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		557 309 447	557 256 303
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			173 436
Andre fordringer		2 439	245 066
Sum fordringer		2 439	418 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 035	2 778 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 035	2 778 308
Sum omløpsmidler		3 947 474	3 196 809
SUM EIENDELER		561 256 921	560 453 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		535 000	535 000
Sum innskutt egenkapital		535 000	535 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		219 826 852	216 480 709
Sum opptjent egenkapital		219 826 852	216 480 709
Sum egenkapital		220 361 852	217 015 709
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		117 835 978	120 375 978
Øvrig langsiktig gjeld		222 580 000	222 580 000
Sum annen langsiktig gjeld		340 415 978	342 955 978
Sum langsiktig gjeld		340 415 978	342 955 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 659	16 160
Leverandørgjeld		196 577	318 824
Annen kortsiktig gjeld		272 855	146 441
Sum kortsiktig gjeld		479 091	481 425
Sum gjeld		340 895 069	343 437 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 256 921	560 453 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467643

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 588 969
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 271 719	33 811 740
Sum inntekter		9 271 719	33 811 740
Kostnader			
Lønnskostnad		275 755	
Annen driftskostnad		3 497 876	3 856 357
Sum kostnader		3 773 631	3 856 357
Driftsresultat		5 498 088	29 955 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 740	22 671
Sum finansinntekter		15 740	22 671
Annen finanskostnad		2 167 685	3 062 991
Sum finanskostnader		2 167 685	3 062 991
Netto finans		-2 151 945	-3 040 320
Ordinært resultat før skattekostnad		3 346 143	26 915 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 346 143	26 915 064
Årsresultat		3 346 143	26 915 064
Totalresultat		3 346 143	26 915 064
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 346 143	26 915 064
Sum overføringer og disponeringer		3 346 143	26 915 064



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		557 309 447	557 256 303
Sum varige driftsmidler		557 309 447	557 256 303

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		557 309 447	557 256 303
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			173 436
Andre fordringer	2 439		245 066
Sum fordringer	2 439		418 502

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 035	2 778 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 945 035	2 778 308

Sum omløpsmidler		3 947 474	3 196 809
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		561 256 921	560 453 112
----------------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		535 000	535 000
Sum innskutt egenkapital		535 000	535 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	219 826 852	216 480 709
Sum opptjent egenkapital	219 826 852	216 480 709
Sum egenkapital	220 361 852	217 015 709
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	117 835 978	120 375 978
Øvrig langsiktig gjeld	222 580 000	222 580 000
Sum annen langsiktig gjeld	340 415 978	342 955 978
Sum langsiktig gjeld	340 415 978	342 955 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 659	16 160
Leverandørgjeld	196 577	318 824
Annen kortsiktig gjeld	272 855	146 441
Sum kortsiktig gjeld	479 091	481 425
Sum gjeld	340 895 069	343 437 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	561 256 921	560 453 112



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 06.05.2021 kl. 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.2021 kl. 12.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (s.2) til styreleders postkasse i nr 12, innen generalforsamlingen avsluttes, 10.mai kl 1200 slik at din deltakelse blir registrert.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 06.05.2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 10.05.2021.

Selskapsnummer: 0707 **Selskapsnavn** Symra Terrasse Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

1.Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2.Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Knut Thorsteinsen og Tom Schibbye velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

3.Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4.Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5.Fastsettelse av styrehonorar Cecilie Thoresens eierseksjonssameiet:

Fastsettelse av styrehonorar for styret i Cecilie Thoresen eierseksjonssameiet kr 50 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6.Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for valgkomiteén for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 12 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagstiller	Saksfremstilling	For	Mot
7.	Kurt Vogler	Si opp/reforhandle avtalen med OBOS. (fellesrom)		
	Alt.1	Si opp avtalen (se side 21)		
	Alt. 2	Reforhandle avtalen (se side 21)		

Se side 21 for styrets innstilling

**8.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Tom Skundberg	
Medlem	Jostein Frømyr	
Medlem	Berit Eliassen	
Varamedlem	Øyvind Amundsen	
Varamedlem	Torbjørn Kristiansen	

9.Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tom Skundberg	
Varadelegert	Jostein Frømyr	

10.Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Karin Bryhn	
Medlem	Hilde Merete Sagstad	
Medlem	Raymond Norum	

Skjemaet leveres til styreleders postkasse i nr. 12 innen 10. mai kl. 12.00 (gjærne før), slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Symra Terrasse Borettslag
avholdes fra torsdag 6.mai 2021 kl. 12.00 til mandag 10. mai 2021 via Vibbo.no

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

GODTGJØRELSER

4. Styret kr 300 000
5. Styret i sameiet kr 50 000
6. Valgkomitéen kr 12 000

INNKOMNE FORSLAG

7. Forslag fra Kurt Vogler, Si opp/reforhandle avtalen med OBOS.
(fellesrom/styrerom)

Innkomne forslag med styrets innstilling er tatt inn som egne vedlegg (se s 21).

VALG AV TILLITSVALGTE

8. Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
9. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
10. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19.03.2021

Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Jostein Frømyr /s/ Berit Eliassen /s/ Tom Rajdnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens Vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11 A
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens Vei 24
Styremedlem	Tom Rajdnes	Cecilie Thoresens Vei 12
Varamedlem	Øyvind Amundsen	Cecilie Thoresens Vei 20
Varamedlem	Torbjørn Kristiansen	Cecilie Thoresens Vei 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Skundberg Cecilie Thoresens Vei 12

Varadelegert

Jostein Frømyr Smedbergveien 11 A

Valgkomiteen

Karin Bryhn Cecilie Thoresens Vei 12
Bengt Martelleur Cecilie Thoresens Vei 12
Hilde Merete Sagstad Cecilie Thoresens Vei 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter, i tillegg kommer arealer disponert av 2 boliggrupper for mennesker med nedsatt funksjonsevne og et fellesrom med kjøkkenfasiliteter og soverom.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919588969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Cecilie Thoresens Vei 12, 16, 20, 24, 26

Gårds- og bruksnummer:

159 244

Første innflytting skjedde i august 2018.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslag har ingen ansatte.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 731 719. Dette er kr 236 281 lavere enn budsjettet og skyldes vesentlig lavere kapitalkostnader, refusjon fra Skanska (kompensasjon i fbm mangelfull leveranse varme/varmtvann kr 590 584) og andre inntekter som består i tilbakebetalt overskudd fra S-737 Cecile Thoresens ES kr 625 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 773 631. Dette er kr 279 769 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold bygninger og garasjeanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 3 346 143 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

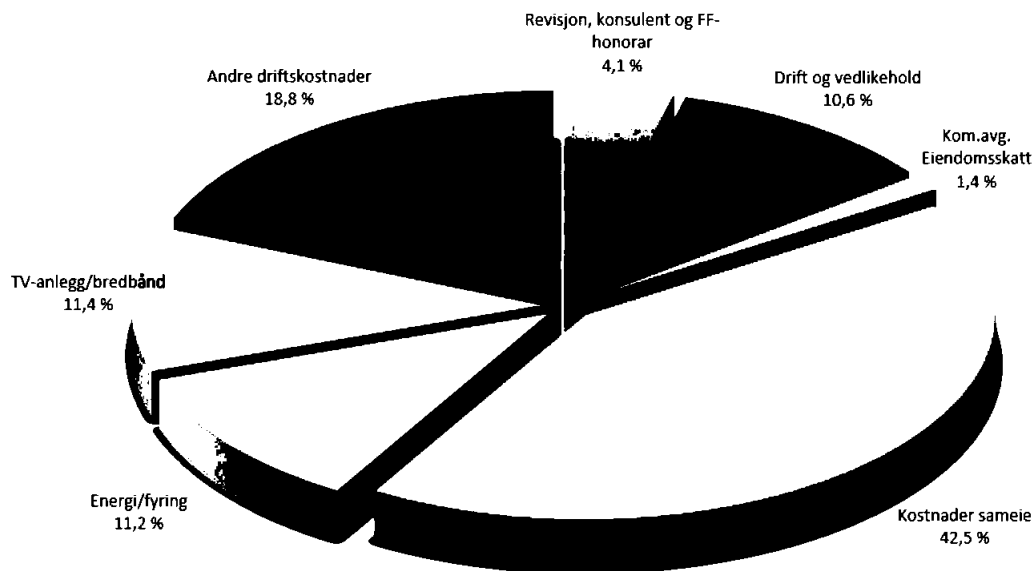
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 540 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 806 143.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 468 383 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet til ca kr 1 303 000 til generelt vedlikehold som inkluderer faste serviceavtaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret blir uendret. Eiendomsskatten følger egne satser og skal betales av den enkelte beboer som ilegges eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales via «kostnader sameie».

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en vesentlig økning, da nærvarme ikke var inkludert i budsjettet 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 blir kostnadsført under «kostnader sameie».

Lån

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt oktober 2018 med 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 1,5% og første avdrag på lånet blir i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 beløper seg til kr 134 876 inkl mva en økning på 2,5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021 da borettslaget hadde overskudd i både 2019 og 2020 og har tilfredsstillende likviditet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie organisasjonsnummer 821141842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjon 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale* og seksjon 6 er varmesentral. *Møtelokalet leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, og styret avholder styremøter i lokalet.



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Symra Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Symra Terrasse Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SYMRA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 715 384	2 056 235	2 715 384	3 468 383
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	3 346 143	26 915 064	-383 400	-284 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 540 000	-26 255 915	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg 1, 22	-53 144	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	752 999	659 149	-383 400	-284 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 468 383	2 715 384	2 331 984	3 184 383
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 947 474	3 196 809		
Kortsiktig gjeld	-479 091	-481 425		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 468 383	2 715 384		



SYMRA TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 167 685	3 062 991	3 042 144	1 789 260
Innkrevde felleskostnader	2	3 348 450	3 894 800	3 925 856	3 940 740
Andre inntekter	3	1 215 584	598 034	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 731 719	7 555 825	6 968 000	5 730 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 755	0	-42 000	-44 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-6 469	-5 875	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-5 000	0	-50 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-131 585	-128 250	-132 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-3 465	-8 460	-20 000	-20 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 400	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-368 763	-394 603	-556 000	-457 000
Forsikringer		0	-132 320	0	0
Kommunale avgifter	9	-48 479	-12 333	-49 000	-64 000
Kostnader sameie	22	-1 474 465	-1 811 556	-1 524 000	-1 466 000
Energi/fyring	10	-390 266	-220 326	-220 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-395 768	-390 208	-430 000	-407 000
Andre driftskostnader	11	-652 217	-731 025	-752 000	-846 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 773 631	-3 856 357	-4 053 400	-4 229 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 958 088	3 699 468	2 914 600	1 501 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 540 000	26 255 915	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 498 088	29 955 383	2 914 600	1 501 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 740	22 671	15 000	5 000
Finanskostnader	13	-2 167 685	-3 062 991	-3 313 000	-1 790 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 151 945	-3 040 320	-3 298 000	-1 785 000
ÅRSRESULTAT		3 346 143	26 915 064	-383 400	-284 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 346 143	26 915 064		



SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	859 447	806 303
SUM ANLEGGSMIDLER		557 309 447	557 256 303
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	173 436
Forskuddsbetalte kostnader		120	99 062
Andre kortsiktige fordringer	15	2 319	14 890
Energiavregning		0	131 114
Driftskonto OBOS-banken		1 019 904	664 506
Sparekonto OBOS-banken		2 925 131	2 113 802
SUM OMLØPSMIDLER		3 947 474	3 196 809
SUM EIENDELER		561 256 921	560 453 112
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 5000		535 000	535 000
Annen egenkapital	16	219 826 852	216 480 709
SUM EGENKAPITAL		220 361 852	217 015 709
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	117 835 978	120 375 978
Borettsinnskudd	18	222 580 000	222 580 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		340 415 978	342 955 978
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 577	318 824
Påløpte renter		9 659	16 160
Energiavregning	19	179 144	0
Annen kortsiktig gjeld	20	93 711	146 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		479 091	481 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 256 921	560 453 112
Pantstillelse	21	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	22	290 950	159 410

Oslo, 19.03.2021

Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Berit Eliassen /s/ Tom Rajdnes /s/ Jostein Frømyr /s/

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

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

INNETEKTER

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 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 inntektsføres 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	3 606 780
Garasje	140 400
Fellesrom	128 400
Eiendomsskatt	48 440
MC-plass	900
Avregning akto oppvarming	-576 470
Kapitalkostnader på IN-lån	2 245 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-77 647
Overført til kapitalkostnader	-2 167 685
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 348 450

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Overskudd 2019 - s737 Cecilie Thoresen ES	625 000
Refusjon Skanska - kompensasjon i fbm mangelfull leveranse varme/varmtvann	590 584
SUM ANDRE INNTEKTER	1 215 584

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 755

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 2019/2020, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 19 688, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 469.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 465
SUM KONSULENTHONORAR	-3 465

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 271
Drift/vedlikehold VVS	-16 511
Drift/vedlikehold elektro	-36 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 206
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 456
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 443
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 479
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 479

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-151 912
Fjernvarme	-238 354
SUM ENERGI / FYRING	-390 266

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-130 272
Driftsmateriell	-999
Vaktmestertjenester	-198 300
Renhold ved firmaer	-250 338
Andre fremmede tjenester	-13 279
Trykksaker	-3 619
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 688
Andre kontorkostnader	-9 786
Telefon, annet	-18 553
Porto	-1 546
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-652 217

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 329
Andre renteinntekter	3 803
SUM FINANSINNTEKTER	15 740

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 167 685
SUM FINANSKOSTNADER	-2 167 685

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	459 450 000
SUM BYGNINGER	459 450 000

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.159/bnr.244

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-7 577
Avregningskonto - IN	9 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 319

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 274 850
Oppgjør i forbindelse med fusjon 2018	1 517 980
Egenkapital fra IN tidligere	213 494 022
Egenkapital fra IN 2020	2 540 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	219 826 852

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Lån i OBOS-banken	
Renter 31.12: 1,5%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-333 870 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	213 494 022
Nedbetalt i år, IN	2 540 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-117 835 978

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram oktober 2023.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, 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 30/10-2023
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023		
2003		350
2023		500
3017		1 150
1015		1 300
3002		1 500
4012		1 750
1017		1 850
3021		1 900
3012		2 000
1003		2 200
2017		2 600
1025, 3016		2 750
3006		2 800
3001, 5003		2 900
1004		2 950
1018, 3011		3 000
1002		3 100
1016, 1022, 3003		3 200
1021, 1024, 2016, 2022, 4003		3 300
2021, 3014, 4002		3 400
2025, 3020		3 450
2002, 2024, 3007, 3022		3 500
3019, 3019		3 550
4014		3 650
1005		4 200
1006		4 350
2018		4 450
1019, 4006		4 850
4018		4 900
4008		5 150
4016		5 450
5006		6 450
5005		6 500



3013	6 600
4010	6 700
5002	7 500
4017	11 450
5001	11 850
6004	12 150

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-222 580 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-222 580 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-759 264
SUM INNETEKTER	-759 264

KOSTNADER

Nærvarme	513 015
Techem	67 105
SUM KOSTNADER	580 120

SUM ENERGIAVREGNING	-179 144
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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. For 2020 er det innbetalt kr 179 144 for mye til borettslaget, dette vil bli tilbakebetalt beboerne i 2021.

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-93 711
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-93 711

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	117 835 978
Beregnete IN-forpliktelser	216 034 022
TOTALT	556 450 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	459 450 000
Tomt	97 000 000
TOTALT	556 450 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 290 950.

Selskapets andel i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Sak 7

Si opp/reforhandle avtalen med OBOS. (fellesrom/styrerom)

Forslagstiller: Kurt Vogler,

Saksfremstilling: Fellesrom, synes det er på tide å tenke gjennom denne avtalen med Obos.

Begrunnelse

Vi har snart bodd her i 3 år og hver måned betaler vi 100 kroner til Obos for et fellesrom som ikke brukes/svært lite brukt. 100 kroner er ikke all verden, men når vi alle betaler hver måned år etter år blir det fort mye penger. Når dette skrives, har vi innbetalt rundt kr 350 000.

Jeg synes dette heller kan brukes til nytte/glede for alle, fremtidig vedlikehold eller redusere husleien.

Hilsen Kurt Vogler (i nr 26)

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme mot forslaget fra beboer.

Begrunnelse:

- Fellesrommet med og uten boligdelen har vært benyttet av beboere 14 dager i 2018 (5 måneder), 69 dager i 2019 og pr 1. mars 2020, dvs før koronapandemien var det brukt og booket for 2020 i alt 24 dager. I tillegg har styret og andre brukt rommet ca. 24 ganger i 2019 og 9 ganger i 2020.
- Bruken til beboere i 2020 har naturlig nok opphørt i pandemiperioden, men styret har hatt sine styremøter i lokalene i 2020 da rommet er 30m².
- Typer av arrangementer har vært bursdagsselskaper, julefrokoster, vennetreff, besøk av slekt og venner med og uten overnatting i boligdelen.
- Fellesrommet er styrets faste møte rom og benyttes til månedlige styremøter i borettslaget samt møter i styret i sameiet vi er en del av. I tillegg avholdes møter med eksterne aktører i fm. drift og vedlikehold av borettslaget og sameiet.
- Styret har ingen andre steder i nærheten å møtes og ingen i nåværende styre vil stille sin leilighet til disposisjon som fast møtested for styret og eksterne aktører etter behov.
- Forslagsstiller forutsetter at behovet i borettslaget for leie av fellesrommet inkl. boligdelen ikke er tilstede og styret mener det definitivt er feil.
- Forslagstiller har ikke fremmet noe alternativt møtested for styret.
- Forslaget om å reforhandle avtalen er OBOS ikke interessert i og ved en eventuell oppsigelse vil det kunne resultere i at OBOS leier lokalene ut til ukjente aktører som borettslaget ikke har kontroll på. Kan bety ekstra støy for beboere, spesielt de i nr 26.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller: Si opp/reforhandle avtalen med OBOS.

(Hvis dette blir vedtatt, skal generalforsamlingen deretter stemme over hvorvidt borettslaget skal si opp avtalen med OBOS (forslag 1) eller reforhandle avtalen med OBOS (forslag 2)

Forslag 1)

Si opp avtalen med Obos.

Forslag 2)

Reforhandle avtalen med Obos.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Sak 9

Som styreleder for 2 år foreslås:

Tom Skundberg Cecilie Thoresens vei 12

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jostein Frømyr Smedbergveien 11 A
Berit Eliassen Cecilie Thoresens vei 24

Styremedlem som ikke er på valg:

Tom Rajdnes Cecilie Thoresens Vei 12

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Øyvind Amundsen Cecilie Thoresens vei 20
2. Torbjørg Kristiansen Cecilie Thoresens vei 26

Sak 10

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Skundberg Cecilie Thoresens vei 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jostein Frømyr Smedbergveien 11 A

Sak 11

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Karin Bryhn Cecilie Thoresens vei 12
Hilde Merete Sagstad Cecilie Thoresens vei 20
Raymond Norum Cecilie Thoresens vei 12

I valgkomiteen for Symra Terrasse Borettslag

Karin Bryhn /s/
Bengt Martelleur /s/
Hilde Merete Sagstad /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært nok et travelt år for styret med utrolig mange løpende saker å følge opp. På første styremøte i januar 2020 hadde vi innkalt OBOS og Skanska for å diskutere status i sakene fra 2019/2018 fortrinnsvis på hovedområdene gulvvarme, varmtvann, kaldtvann, ventilasjon og vannlekkasjer. Andre saker som ble diskutert var blandebatterier, dusjdørfeste, vanntrykk, trappeneser, beplantningsplan, låskasser, watergard etc.

Kort oppsummert: Flere av de mindre sakene fra 2018/2019 har blitt løst i løpet av 2020, men på varmtvann, kaldtvann, gulvvarme og ventilasjon har det gjennom året vært mange diskusjoner, utsettelse og bortforklaringer. Vi kommer tilbake til det.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har stort sett også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og egne møter med OBOS og Skanska samt Teamsmøter. Det har i tillegg vært mange befaringer, gjennomganger av saksmateriell, telefonsamtaler og e-postutvekslinger med nevnte aktører og ikke minst med mange beboere.

De viktigste aktørene i 2020 har vært mange av de samme som i 2019: ~~og har vært:~~ OBOS (byggherre), Skanska (hovedentreprenør), Bravida AS (varmtvann, gulvvarme og ventilasjon), Elektro-Kontakten AS (ringeklokker, lys), Dormakaba AS (nøkler, brikker, dørpumper og brikke lesere) og Aker Lås og Nøkkel AS (rep og erstatning av ødelagte dører ifm innbrudd i U1 og U2).

I tillegg har naturlig nok vaktmester fra Coor (Robin Juliussen) vært en sentral ~~og en~~ viktig brikke for at alle servicebesøk, i hht kontrakt med ulike aktører, skulle gå så knirkefritt som mulig.

De aller fleste av disse befaringene, kontrollene og oppfølgingene har tatt mye tid, og det har vært nødvendig med flere ekstrarunder og purringer for å kvalitetssikre utført arbeid. I dette oppfølgingsarbeidet har OBOS vært altfor passive og kommentert lite mht åpenbare feil og mangler. Skanska har ikke vært spesielt samarbeidsvillig, og vi har måttet gå mange runder for å få aksept på ønsket løsning. Styret føler at de må pushe på og etterlyse handling på mange av de viktige områdene. Koronapandemien, som rammet oss alle i mars 2020, har dessverre forsinket diverse arbeider.

Styret har siden overtakelsen i 2018 påpekt gjentatte ganger en liten lekkasje fra taket i garasjeanlegget i U1. Høsten 2020 kom overraskelsen da styret ble informert om at OBOS/Skanska hadde funnet årsaken til lekkasjen. Alle beboere ble innkalt til møte i Symra kino og årsaker og løsninger ble presentert.

Med utgangspunkt i en sprukket membran ved inngangspartiet til A2 (nr 16) viste videre undersøkelser at konstruksjonen på torget var bygget opp med feil masser og dermed ~~var~~ tilført for mye egenlast (vi snakker om over 1000 tonn for mye egenlast!). Det er benyttet for tunge fyllmasser (les grus) under betongen, både i inngangspartiet til A2 og under betongdekket på hele torget. Denne situasjonen var så alvorlig at Skanska ønsket (måtte) utbedre dette omgående. En plan for dette ble presentert på beboermøtet.

Tiltakene som måtte gjøres var følgende:

- Hele inngangspartiet med rampe og trapper i betong foran nr 16 måtte skjæres opp og fjernes. Hele torget måtte skjæres opp, betongdekket fjernes og fyllmasse graves ut med gravemaskin. Ny rampe og trapp måtte støpes på nytt med lettere fyllmasse. Det samme gjaldt for hele torget. Lettere fyllmasse, dvs, styropor (som en form for isopor) må på plass før ny støping av torget kunne gjøres.

Problemet for Skanska var:

- Dimensjonerende forutsetninger var overskredet, og dekket tålte ikke ytterligere belastning (f eks av en brannbil eller to).
- Vekten på torget måtte reduseres slik at de dimensjonerende forutsetningene ble ivaretatt.

Styret synes hele situasjonen med torget er sterkt kritikkverdig og vitner om dårlig kontroll hos Skanska. Anleggsperioden for de nye tiltakene strekker seg over minst 7 måneder og er til stor sjenanse (støy, bråk, støv og skitt) for alle beboere, spesielt for de beboere som vender ut mot torget. De beboerne som er mest berørt, har mottatt en liten kompensasjon for dette. I tillegg har også butikkene blitt berørt.

Det har blitt satt opp evakueringsstillaser på nordsiden av nr 16 og på sydsiden av nr 20, dette pga gjeldende brannforskrifter. Disse må stå til torget er ferdig. Ikke populært for de det gjelder.

Styret har hatt og har minimum ukentlig fysisk oppfølging av det som skjer på torget samt mye kommunikasjon på mobil og epost med aktørene Skanska og Nordby Maskin AS. Forventet ferdigstillelse av torget er fredag 7.mai.

Andre saker som bør nevnes spesielt er:

Lekkasjer utenifra

Det har også i 2020 vært vanninntrenging i U2, og det har vært jobbet mye (naturlig nok) fra Skanskas side med å tette bygget innenifra spesielt i nr 12 i U2 i bodområdet, men også i nr 24 og garasjeanlegget. Det ser nå ut til at byggene er tette da ingen nye vannlekkasjer har blitt observert i de siste månedene. Lekkasjer er imidlertid et spesielt viktig punkt og overvåkes.

Vannbåren varme/gulvvarme

Det har også i 2020 vært mange klager og spørsmål vedrørende vannbåren varme, og anlegget har egentlig ikke fungert tilfredsstillende fra 2019. Dette medførte at styret fikk OBOS til å akseptere og refundere ca 69 % av innbetalt beløp i 2019, på summen av vannbåren varme og varmt vann, til hver beboer. For året 2020 har styret en pågående dialog med OBOS vedr refusjon av så mye som mulig av utgiftene til varmtvann og gulvvarme til hver beboer. Styret kommer tilbake når saken er avsluttet.

Bravida har jobbet med gulvvarme hele tiden, men det har ikke blitt noe særlig varmere i leilighetene av den grunn. I tillegg har servicemannen bedt de som klagde på at det var for kaldt, om å kjøpe varmeovn!! Dette har selvfølgelig ikke vært bra, og det var først nå tidlig i 2021, etter at styret leide inn en kompetent rørlegger, at det har blitt noe varmere. Løsningen var å justere sentralt i anleggene på den utekompenserte kurven for gulvvarme, og etter at det ble gjort, av innleid rørlegger, kom OBOS opp med samme forslag! Utrolig, men sant.

Varmt vann

Det har vært jobbet mye med varmtvann til leilighetene i hele 2020, og det har også gått tregt, både arbeidet og tiden det tar å få 38 grader i dusj eller vask. Da året ebbet ut, var situasjonen enda ikke tilfredsstillende, men i januar 2021 kom det endelig opp konkrete tiltak som er gjennomført:

- *Bravida engasjerte ny rådgivende ingeniør for prosjektering av sirkulasjonssystemet for varmt tappevann.*
- *Gamle sirkulasjonspumper er byttet fra 2 stk små til 1 stk sirkulasjonspumpe med større kapasitet.*
- *Sirkulasjonspumpen er flyttet og installert på ny plass i teknisk rom for å oppnå riktig og bedre funksjon.*
- *60 meter med rør i kjelleren er byttet fra 2 2mm kobberør til 28 mm kobberør.*
- *Sirkulasjonssystemet er innregulert, og innreguleringsrapporten er fylt ut. Dette utføres for å ha kontroll på sirkulerte vannmengder og at prosjekterte vannmengder er oppnådd i virkeligheten.*
- *Blandeventilen ble byttet for å sikre stabil temperatur på varmtvannet ut fra beredersystemet.*
- *FDV og tegninger skal revideres til «som bygget».*

Tiltakene som er gjennomført har hjulpet, men det er flere som fremdeles ikke er fornøyd, og igjen må styret be beboere sende klage til inAttika. Styret følger også opp.

Kaldt vann

Det har tatt (og tar) altfor lang tid å få kaldt vann i springen, og befaringer med målinger i diverse leiligheter ble gjort i 2019. Det er forklart at trykkfall kan forekomme, og at dette kan henge sammen med trykkfall i kommunal vannledning. Det er opplyst at det ikke er sirkulasjon på kaldtvannsledninger, og at det heller ikke er vanlig. I tillegg informeres det om at kaldtvann har ganske lang transportstrekning fra kommunal ledning til mange av leilighetene. Det er redegjort for at kaldt vann er definert til å skulle ligge under 20 grader!

Styret er ikke fornøyd med at det fremdeles tar for lang tid å få kaldtvann i springen, og at kaldtvann defineres som under 20 grader. Vi følger dette opp, men vi møter massiv mostand.

Ventilasjon

Det har vært jobbet med ventilasjon i hele 2020, men resultatene har latt vente på seg. Kort oppsummert sa borettslaget i september 2020 opp vedlikeholdsavtalen med Bravida og inngikk ny avtale med Energima Bolig Service AS fra 1.1.2021. Med Energima på laget har styret i 2021 engasjert servicemannen til å foreta luftmengdemålinger i en rekke leiligheter, for å kontrollere disse opp mot de protokollerte luftmengdemålingene som ble gjort av Bravida ved innflytting i 2018.

Målingene fra 2018 ligger i borettslagets forvaltning, drift og vedlikeholds arkiv (FDV) på nettet. En sammenstilling av resultatene fra 2021 med 2018 er nedslående da det er store avvik (både for lite luft og for mye luft) spesielt på kjøkken, i bad og i stue i altfor mange leiligheter. Det stemmer forøvrig godt med tilbakemeldinger fra mange beboere som klager over dårlig avtrekk spesielt i kjøkkenhettea.

I tillegg viste det seg, etter at Energima hadde kontrollert FDV-manualen til Symra, at ventilasjonsanleggene i utgangspunktet ikke er innstilt som de skal i hht det som Bravida har lagt inn i borettslagets FDV-manual.



Ovennevnte målinger og avvik er oversendt OBOS med krav om rask tilbakemelding slik at anlegget blir innstilt i hht FDV'en. Styret vil også ha kommentarer og konkrete tiltak slik at luftmengdene i leilighetene blir justert i hht det de skal være.

Da det ikke er kjøling på ventilasjonsanlegget i Symra, anbefales aktiv bruk av solskjerming foran vinduene for å dempe innnetemperatur om sommeren.

Blandebatteri

Det er meldt inn problemer med 25 blandebatterier hvor temperaturen varierer kraftig mellom varmt og kaldt, og ut i fra antallet har Skanska undersøkt saken separat. Med de tiltak som er gjort på varmtvann regner Skanska med at de fleste blandebatteriene skal fungere normalt. Fremtidige feil/klager på blandebatterier må meldes til inAttika.

Trappeneser.

I flere av trappeoppgangene blir det observert trappeneser som har begynt å skli ut, og utbedringer er gjort i flere omganger. Imidlertid viser det seg at limet ikke er godt nok så dette må nok gjøres flere ganger. Ber om at beboere som ser løse og/eller skeive trappeneser sender en e-post til: symraterrasse@styrerommet.no med nøyaktig beskrivelse av i hvilken etasje, hvilken trapp og i hvilket bygg trappenesen har løsnet.

Vanntrykket

Det har vært klager på vanntrykket, spesielt i de øverste etasjene, og utbedringer er gjort. Det opplyses at det p.t. ikke er noen åpne saker på dette i inAttika. Tidligere innmeldte saker opplyses å være besvart og lukket i inAttika overfor den enkelte beboer.

Snøsmelting foran garasjeporten fra torget

En liten positiv ting som ble fikset samtidig som de gravde opp torget foran nr 16 og garasjedøren, var at Skanska endelig fant feilen på varmekabelen som aldri har funket foran garasjeporten fra torget. Kabelen hadde en knekk som resulterte i null varme og null smelting.

Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene mellom og foran blokkene

OBOS har i sin totalentreprise med Skanska en avtale om en skjøtselsplan for at bed på takhagene blir stelt, plener blir klippet og ødelagte planter og blomster, etter vurdering, blir erstattet på alle uteområdene til Symra terrasse. Dette gjelder også alle bed foran næringslokalene mot CTV og på nord og sydsiden av borettslaget. Styret var ikke fornøyd med avtalen slik den fungerte i 2019, og ny grøntanleggsgartner ble skaffet av Skanska for 2020. Avtalen har fungert bedre i 2020, selv om det har vært diskusjoner, spesielt om bedene langs CTV. Avtalen med OBOS/Skanska (som de betaler) løper også ut 2021. Fra 2022 må borettslaget og sameiet betale regningen for uteområdene selv. Styret vil komme tilbake til dette.

Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud

Det foregår, som de fleste er klar over, et planarbeid der det skal utarbeides en områderegulering etter plan- og bygningsloven for Lambertseter-Karlsrud. Borettslaget har 1 representant med vara i samspillsgruppen som er etablert, i forbindelse med områdereguleringen, av plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget er en aktiv representant, og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn. Planalternativet innebærer:

- Ny bebyggelse med en mer bymessig struktur og vesentlig høyere utnyttelse enn i dag. Undersøke bebyggelseshøyder mellom 3-7 etasjer (3-5 på Karlsrud). Undersøke bevaring/transformasjon av deler av bebyggelsen i CT vei 5, 7 og 9.
- Utvikling til et funksjonsblandet byområde, med boliger, sosial- og kulturell infrastruktur og næring.
- Oppgradering av veier og gater innenfor planområdet. CTV omformes til bygate med aktive og åpne fasader med utadrettede funksjoner mot gata. Undersøke oppstramming av gatesystemet på Karlsrud.
- Oppgradere gangforbindelser og undersøke behovet for flere.
- Styrke den blågrønne strukturen i området generelt. Oppgradere den grønne tverrforbindelsen, utvide med en park og grave ned høyspentlinjen.
- Utvikle flere og bedre møteplasser/torg i planområdet.

Utviklingen i saken kan følges på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Saksnummer 201801721.

Fra styrets innspill til PBE vedr CTvei 13-15 hentes følgende:

«Prosjektet slik det foreligger inviterer ikke til felles aktiviteter og samhandling med naboene og bygningene framstår veldig høye, lukket, lite tilgjengelige og massive. Bygningene er arkitektonisk sett veldig kjedelig og kompakte og framstår som lite nytenkende og flotte, arkitektonisk sett.

Vi viser for eksempel til Fornebu/Oksenøya-utbyggingen hvor det er stor variasjon i utbyggingen.

Dette er nobotomt til senteret og beliggende tvers overfor to blokker i vårt borettslag. I beskrivelsen står det at utbyggerne har tatt hensyn til **solforhold**. Dette gjelder altså kun for de som skal bo i **de nye blokkene**, ikke noe om at de **vil skygge for mange leilighetslag i vårt borettslag**.

Vi registrerer at det er planlagt dobbelt så mange leiligheter på et like stort areal som vårt borettslag og stiller spørsmål ved om hvilke grenser som er benyttet for **utnyttelsesgrad** i denne utbyggingen. Det ser også ut som en del av bygningene er høyere enn beskrevet i føringene til utbyggerne. Stemmer dette?

Bygningen er lagt kloss inntil senterets parkeringshus. Hvor er innkjørsel og parkering til de nye boligene tenkt?

Ved senterets innkjørsel og innkjørsel til vårt borettslag og næringsparkering er det allerede **trafikkaos** både for varelevering, kjørende, syklende og gående. Dette frykter vi kan bli enda verre når det i tillegg kommer trafikk og ferdsel fra CTvei 13-15. CTvei mellom blokkene vil medføre økt trafikkstøy og vi frykter at det vil bli en støykorridor som inviterer til mere støy.

Vi ber om en ny utredning rundt dette.

Symra terrasse borettslag ønsker å opprettholde det opprinnelige forslaget om at det anlegges et torg mot Lambertseter senter for å bedre situasjonen.»

Status pr april 2021 er som følger.

«Plan- og bygningsetaten opplyser at planprogrammet for Lambertseter-Karlsrud er i avsluttende fase. Etaten regner med at programmet vil være klart i løpet av et par uker (mai 2021). Videre planlegges offentlig ettersyn av områderegulering med

konsekvensutredning i første halvår av 2022. Før offentlig ettersyn skal planforslaget innom byrådsavdelingen for byutvikling.

PBE arbeider for tiden med å utvikle et planforslag og har startet opp med diverse undersøkelser som grunnlag for utviklingen av planforslaget, for eksempel mulighetsstudie for gatekryss, vurdering av grunnforhold, næringsanalyse, bevaringsundersøkelse og pågående dialog med Byantikvaren og grunneierne om dette, ifølge prosjektleder Trine Bølviken i PBE.»

SOLAVSKJERMING

Det har vært mange diskusjoner vedrørende solskjerming i balkongene, og styret har vurdert flere alternativer samt innhentet tilbud fra flere aktuelle leverandører. Styret har nå besluttet at det ikke kan monteres utvendige elektriske markiser da leverandørene ikke kan garantere at de blir montert sikkert nok i fht. vind. Vi kan ikke risikere at en markise faller ned pga dårlig feste. Det er for lite feste i topp, på midten og i bunn. Nytt oppdatert tilbud kommer på innvendige markiser på glassbalkongene. Det er en utfordring med åpningssystemet til glassvinduene, men det er søkt løst. Styret ønsker at fremtidig solavskjerming skjer med samme farger som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positiv til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes bruk av samme leverandør som opprinnelig ble benyttet i prosjektet.

Bygging av pergola på de åpne takterrassene stiller styret seg positive til og forutsetter følgende:

- Plan- og bygningsetaten godkjenner nevnte fasadeendringer med eventuelle forbehold
- som må oppfylles før igangsetting.
- Arbeidet blir utført på en forskriftsmessig måte av profesjonelle og økonomisk solide aktører.
- Arbeidet påfører ikke borettslagets øvrige andelseiere kostnader.
- Alle eventuelle påviselige følgeskader av tiltaket skal dekkes av den aktuelle andelseier.
- Det kommer ikke vesentlige innsigelser fra et flertall av øvrige andelseiere.

Innglassing av markterrasser er styret positive til, men p.t. så er det ingen som søker om det.

STYRETAVLA

Styretavla ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjon med beboerne lettere, men har nå, etter at Vibbo.no ble presentert via OBOS, blitt mer som et supplement til Vibbo.no. Det er ikke alle som er like mye på nett eller på nett i det hele tatt, så vi prøver å holde styretavla oppdatert med det som skjer.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret, beboere og tredjepart kan gi raske beskjeder, også via SMS om det skulle være nødvendig, til Styretavla. Styret vil administrere oppslagene som kommer via SMS fra den enkelte beboer.

Seksjonen opp til høyre på tavla er praktisk informasjon som dato, klokke, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken i vårt nærområde.



Nederst til høyre og venstre finner man lokal reklame som finansierer driften for styretavla.no, slik at borettslaget har minimale driftskostnader. Borettslaget har ingen ting med reklamen å gjøre, men den skal være aktuell og hovedsakelig tilpasset nærmiljøet. Lite brukt av leverandør av styretavla.

Cecilie Thoresens eierseksjonssameie

Sameiet består av 6 seksjoner. Seksjon 1 er Symra terrasse borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 leies av borettslaget.

Sum bruksareal er 11 055 m².

Sameierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (m²) og er fastsatt slik:

- Seksjon 1 Bolig 8 162/11 055 Samleseksjon for boligene
- Seksjon 2 Næring 998/11 055 Butikklokale (Rema 1000)
- Seksjon 3 Næring 1 561/11 055 Butikklokale (Europris)
- Seksjon 4 Næring 180/11 055 Butikklokale (Plantasjen)
- Seksjon 5 Næring 57/11 055 Lokale for møtevirksomhet og overnatting
- Seksjon 6 Næring 97/11055 Varmesentral

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede deler av bebyggelsen på eiendommen iht seksjonsbegjæringen. Balkonger og takterrasser er inkludert i boligseksjonen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller er gjort til tilleggsdeler til seksjonene, er fellesareal. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Styret i sameiet har gjennomført styremøter, samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med leverandører og hverandre på telefon, e-post og Teams. Det er et godt og velfungerende samarbeid i styret med en løsningsorientert innstilling, med fokus på eiernes og selskapets beste. Berit Eliassen og Tom Skundberg representerer bolig (Symra Terrasse Borettslaget), og Tor Kjetil Dedekam Pederssen representerer næring (OBOS Eiendom AS og Lambertseter Senter) som er eier av næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000, Europris og Plantasjen.

Kort oppsummert har følgende vært hovedfokuset for sameiestyret:

- Økonomi, likviditet og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. Vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer, HMS og sikkerhet.
- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer. Alt fra vannlekkasjer i garasjeanlegg til forbedring av grøntanlegg på eiendommen og drift



av fellesanlegg. I tillegg har selvfølgelig alle utfordringene med byggearbeidene på torget, hvor torget måtte støpes på nytt, vært i fokus.

Styrehonorar sameiet

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2020 på kr 50 000.

OPPSUMMERING

Styret har som ovennevnte viser hatt mye å gjøre, og det er ikke en dag uten at det skjer noe på enten e-post eller mobil. Styret opplever at vi hele tiden må diskutere, argumentere, purre, påpeke, sjekke, påstå, klage etc til Skanska og OBOS. OBOS, som er byggherre og selger av leilighetene, oppleves fremdeles å være altfor tilbakelente og overlater det aller meste til styret i borettslaget og Skanska.

Rapporteringsstedet for skader/klager/feil i leilighetene for alle beboere er som tidligere: inAttika.no. Nettstedet, InAttika.no, er «påtvunget» borettslaget og har fungert bedre i 2020 enn i 2019, men beboere som ikke er på nett eller ikke håndterer internett så bra, blir ikke spesielt hensyntatt, noe som betyr at feil og mangler eventuelt ikke blir utbedret som ønsket. I praksis betyr dette at OBOS forutsetter at alle som kjøper en ny Obos leilighet, burde/må være på nett.

I praksis fungerer inAttika.no slik at det er Skanska som mottar henvendelsene fra beboere og styret. Sakene blir vurdert av Skanska, og de påstår at de prøver å være raske og løsningsorienterte. Skanska svarer beboer eller styret og enten så utbedrer de saken på egen kjøp eller via UE (underentreprenør) eller så avslår de saken. I saker hvor det er uenighet involveres OBOS og noen ganger styret (hvis de får vite om saken). De beboere som ikke er fortrolige med å bruke internett eller nettstedet som inAttika har anledning til å kontakte OBOS via mail eller telefon.

Mange beboere er imidlertid lite fornøyd med inAttika og gir dessverre opp å klage. Husk at vi alle har 5 års reklamasjon og at det blir vanskeligere å få aksept på klager ettersom tiden går.

Solgte boliger i borettslaget

Det er omsatt 10 leiligheter i borettslaget siden 2018.

År	Antall solgte	Antall rom	Kvm	Pris+fellesgjeld
2018	1	2	45	3 636 000
2018	1	2	47	3 441 000
2018	1	2	53	4 151 000
Totalt solgte	3			
2019	1	2	53	3 751 000
2019	1	2	45	3 501 000
2019	1	4	91	7 211 000
2019	1	4	130	13 400 000
Totalt solgte	5			
2020	1	2	45	3 991 000
2020	1	3	62	5 201 000
Totalt solgte	2			

Lån i OBOS banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2020 en samlet gjeld på ca kr 117 mill. Gjelden er uendret pr leilighet fra i fjor, hvis det ikke er foretatt ekstraordinær nedbetaling, da lånet er avdragsfritt til oktober 2023. Renten pr 31.12.2020 var 1,5 %. Borettslaget har IN-ordning på lånet.

Felleskostnader («Husleie»)

Styret har besluttet å ikke øke husleien for 2021 pga. tilfredsstillende drift og likviditet.

Økonomi

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende, og med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr 383 000 ble resultatet, hensyntatt nedbetaling av gjeld fra andelseiere, et overskudd på kr 806 143. Hovedårsaken til det positive resultatet er tilbakebetaling av for mye innbetalt til sameiet i hht virkelige kostnader. Likviditeten er god med ca. kr 3,46 mill. i disponible midler, vesentlig på konto, ved inngangen til 2021. Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditetssituasjon for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette hendelser.

Budsjettet for 2021 er satt opp med et underskudd på kr 284 000 og vurderes som forsvarlig gitt borettslagets overskudd både i 2019 og i 2020 og god likviditet. Økonomien i borettslaget vurderes som god.

Planer

Styret har ingen planer for store investeringer i 2021, noe som heller ikke burde være nødvendig i et nytt borettslag.

Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med innbrudd og vannskade i 2020.

Sakene gjelder innbrudd og hærverk på dører i U1 og U2 samt i boder og fellesanlegg og uvettig boring på en vegg i et bad i en leilighet. Utbedringer og reparasjoner er gjennomført.

Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrom i 1.etg i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post symraterrasse@styrerommet.net. Se ellers Symra Terrasse Borettslags hjemmeside på www.symraterrasse.no for ytterligere informasjon. Borettslagets postkasse for beboere er i Cecilie Thoresens vei 20 og er merket «Styret».

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret ber om at alle eiere registrerer seg på Vibbo.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

Symra Terrasse Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS, og fast vaktmester for Symra Terrasse borettslag er driftstekniker Robin Juliussen.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene hver uke på fredager og utføres av Fortuna Renhold AS.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Noen har i tillegg kjøpt en bod nr. 2. Oversikt over hvem som disponerer hvilke bod(er) følger av vedlegg til vedtektene som finnes på Vibbo.no.

Parkering

Andelseierne som skulle ha p-plass fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke(n) plass(er) følger av vedlegg til vedtektene. Det er 3 parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene og solgt til andelseiere i borettslaget. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

4 av parkeringsplassene i garasjelegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om HC-plassene, se borettslagets vedtekter.

Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt som ladeplass for el-bil/ladbar hybridbil og forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

El-sykler

Borettslaget eier 3 el-sykler som kan benyttes av andelseierne. Syklene står i U2 under nr 12. Bruk av el-syklene krever registrering under sin egen beboerportal i Symra Terrasse via Inattika.no. Alle som ønsker sykkelkort, må sende epost til: symraterrasse@styrerrommet.no og avtale henting av kortet.

Nøkkel, brikke og postkasseskilt

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til symraterrasse@styrerrommet.no. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer og brikkenummer da alle har egne nummer trykket på nøkkel/brikke. Postkasseskilt skal bestilles hos Asker Produkt tlf.: 66 76 14 80, www.asketprodukt.no, og styret ber om at nye postkasseskilt bestilles ved navnebytte. Det skal ikke skrives med tuss på postkasseskiltet eller limes på en navnelapp. Vi vil at det skal se pent ut.

Reklamasjon

Alle reklamasjoner, store som små, må skje skriftlig og sendes til inAttika. Link til inAttika på Symra: <https://www.agorainattika.no/web/Symra>. Fremgangsmåte står i boligpermen. Ditt brukernavn er din e-postadresse. Ved spørsmål send e-post til support@inattika.no. Feil eller mangler ved leiligheten som er reklamasjonsberettiget, skal sendes til inAttika. Før en reklamasjon sendes, er det viktig at du setter deg godt inn i informasjonen i boligpermen som du har fått innloggingsinformasjon til på nettet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050. 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 av andelseier 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.

TV og bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV da borettslaget har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundeservice på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om energiservice

Borettslaget har avtale med Techem Norge AS (TN) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og TN har inngått avtale om innkreving av kostnader til gulvvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av TN sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av TN i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. TN avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. TN sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets skriftlige samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: postmottaktveita@obos.no. For tiden er det 2 boliger som er utleide.

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.

Energimerking

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

Fellesrom (styrerom)/ soverom

Beboerne har mulighet til å leie både fellesrom og soverom. Disse befinner seg i 1.etg i sydenden av borettslaget, til venstre for nr 26 og har egen inngang. Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, TV, bestikk, kopper, glass og tallerkener samt spisebord og stoler. WC i gang er tilhørende

fellesrommet. Soverommet har to soveplasser i køye samt bad med wc og dusj. Beboere som ønsker å leie fellesrom og/eller soverom, kan kontakte styret på epost: symraterrasse@styreverrommet.no. Leiekontrakt må signeres i forbindelse med leie. Styret har besluttet at det p.t. er gratis å leie fellesrom og soverom.

