



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 195 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KVÆRNERBYEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 416 621	7 755 016
Sum inntekter		7 416 621	7 755 016
Kostnader			
Lønnskostnad		232 825	245 825
Annen driftskostnad		6 640 114	6 974 764
Sum kostnader		6 872 939	7 220 589
Driftsresultat		543 682	534 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 453	16 493
Sum finansinntekter		12 453	16 493
Annen finanskostnad			101
Sum finanskostnader		0	101
Netto finans		12 453	16 392
Ordinært resultat før skattekostnad		556 135	550 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 135	550 818
Årsresultat		556 135	550 818
Totalresultat		556 135	550 818
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		556 135	550 818
Sum overføringer og disponeringer		556 135	550 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 701	
Andre fordringer		210 570	278 319
Sum fordringer		217 271	278 319
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 509 288	2 562 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 509 288	2 562 468
Sum omløpsmidler		3 726 559	2 840 787
SUM EIENDELER		3 726 559	2 840 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 681 416	2 125 281
Sum opptjent egenkapital		2 681 416	2 125 281
Sum egenkapital		2 681 416	2 125 281
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 121	623 130
Annen kortsiktig gjeld		838 022	92 376
Sum kortsiktig gjeld		1 045 143	715 506
Sum gjeld		1 045 143	715 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 726 559	2 840 787



Årsmøte 2021

Kværnerbyen Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 26. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kværnerbyen Terrasse. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/687>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021
5. Fastsettelse av honorar til underutvalget for perioden 2020-2021
6. Ryddighet i fellesarealene
7. Enkelt sykkelverksted
8. Valg av styre
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerbyen Terrasse

Erik Tangstrøm

Camilla Windspoll

Raha Rasai

Touloua Saki

Nils Peder Viberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Marie Andersen og Kjell-Erik Klevan velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Tangstrøm	Freserveien 45
Nestleder	Camilla Windspoll	Freserveien 33
Styremedlem	Raha Rasai	Freserveien 37
Styremedlem	Touloua Saki	Freserveien 47
Styremedlem	Nils Peder Viberg	Freserveien 33
Varamedlem	Camilla Marie Andersen	Freserveien 37
Varamedlem	Carina Grande Tettie	Freserveien 45

Valgkomiteen

Håvard B. Øvregård	Freserveien 45
Julia Forsberg	Freserveien 33

Komité for overtagelse av bygg og anlegg

Erik Tangstrøm	Freserveien 45
Lars-Erik Johannessen	Freserveien 45

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Styrets arbeid 2020-2021

Styret har i denne styreperioden hatt 11 styremøter og behandlet 125 saker. I tillegg har det vært en mengde møter knyttet til overtagelse av bygg og anlegg, samt felles møter med de andre styrene i Kværnerbyen i forhold til overtagelsen av drift av de fellesarealene Obos har driftet.

I tillegg til løpende drift, reforhandling av avtaler har styret i denne perioden arbeidet med oppfølging av vannskaden knyttet til en feil med sprinkleranlegget i F45, fått kommunal støtte for installeringen av el.bil-ladere og sørget for forsterket rengjøring av trykkflater i forbindelse med Covid 19.

Vi hadde høsten 2020 en ankesak mot Obos i Lagmannsretten. Det endte i et rettsforlik som våre sakkyndige anbefalte. Obos må i løpet av sommeren sikre alle sjaktene med «vannskap» på en bedre måte. Det gjør dessverre at de må inn i de fleste leilighetene, men vi får da et anlegg som er langt sikrere enn dagens. Obos ble nok en gang pålagt å betale alle våre saksomkostninger. Forliket har også en bestemmelse som gjør at Obos i praksis får en lengre garantiperiode for enkelte eventuelle skader som måtte oppstå i disse sjaktene. Det har vært tidkrevende, men vi er godt fornøyde med denne endelige løsningen. I tillegg har vi nå kvittet oss med siste rest av det analoge anlegget i forbindelse med heiskommunikasjonen og har dermed kunnet si opp en dyr avtale med Get. Boligselskapene og bedriftene i Kværnerbyen har stiftet et eget sameie knyttet til



Kvæernerbyen Terrasse

fellestomta mellom boligselskapene. Dette sameiet ble etablert 1.1.2021 og vil gjøre at vi vil få lavere kostnader til disse fellesarealene i løpet av 2021.

Økonomien er solid, men styret har valgt å øke felleskostnaden noe i 2021 for å være rustet for de prisøkningene og økte leveranser som vi ser kommer, samt at vi ser det trolig vil komme noen ekstra kostnader nå som garantiperioden er i ferd med å løpe ut.



Kvæernerbyen Terrasse

Generelle opplysninger om Kvæernerbyen Terrasse

Sameiet består av 189 seksjoner.

Kvæernerbyen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917195129, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Freserveien 31 - 47
Gårds- og bruksnummer : 236/236

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kvæernerbyen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styret

Styret kontaktes via epost kbt@styrerommet.no.

Følg oss på Facebook under gruppen Kvæernerbyen Terrasse sameie.

Vaktmester

Kvæernerbyen Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med COOR, tidligere OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten man bestiller selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller kan bare omsettes til andre seksjonseiere i sameiet, eller til eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner eller borettslagsandeler innenfor Kvæernerbyen.

MERK: Hvis parkeringsplassen overlates eller selges til andre, er det svært viktig at den som eier bruksretten til denne plassen, gir nødvendig og god opplæring i P-systemet. Skader som skyldes feil bruk vil bli belastet den som eier bruksretten til parkeringsplassen.

Ei-bil lader

Ev-box er leverandør av ladebokser i Kvæernerbyen Terrasse. Etterbestilling av ladebokser skjer ved å sende navn, telefonnummer, e-post adresse og adressen til lars@nopek.no. Prisene på etterleveringer blir avtalt direkte med Installatør.



Kvæernerbyen Terrasse

Nøkler/skilt

Seksjonseier må sende skriftlig bestilling til: kbt@styrerrommet.no. Oppgi eiers navn, leilighetsnummer, nøkkelnummeret som fremkommer på nøkkelen, antall nøkler, samt hvor nøkkelen skal sendes.

Ønsker du en endring på navnet ditt på ringetablåene må du sende mail til styret med adresse, leilighetsnummer samt navnet du vil ha endret.

Markise/screens/ pergola

Kvæernerbyen terrasse har fremforhandlet en meget god avtale med Villamarkisen. Dersom du som eier velger en annen leverandør må du selv sørge for å følge fargekodene som er vedtatt at man skal brukes i sameiet for å sikre et enhetlig uttrykk. Dukene skal være Sandatex 97 og profilmfarge c-38 som er mørk. Enkelte tilfeller kan det være ønskelig med en mer hvit profilmfarge der veggen bak er helt hvit. Da kan koden c-12 brukes. Frode Standal er vår kontakt i Villamarkisen AS. Hans mobilnummer er 459 62 323.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. **Oppstår det skade i leiligheten**, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannalarm

Les instruksjonen som er hengt opp ved alle avstillingspanelene i de ulike trappeløpene. Det er viktig å få avstilt falske alarmer raskt.

Dersom brannvesenet feilaktig rykker ut og sender sameiet faktura på dette, vil dette bli viderefakturert eieren av leiligheten der alarmen ble utløst.

Søppel/Gjenvinning

Det presiseres at søppel skal kildesorteres iht oppslag i søppelrom. Større gjenstander skal ikke settes i søppelrommet men leveres til gjenvinning eller annet egnet godkjent avfallsdepot. I Kvæernerbyen er det en mobil gjenvinningsstasjon utenfor KIWI hver tirsdag ettermiddag. Alle beboerne henstilles å bruke søppelrommet på riktig måte slik at det er ryddig og rent, og vi unngår skadedyr og irriterende naboer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 7 416 621.

Dette er kr 508 621 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgjør fra rettsforlik.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 872 939.

Resultat

Årets resultat på kr 556 135 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 681 416.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke avsatt midler til større vedlikehold, jf. nybygg i 2016.

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 holdes uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 73 975. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæernerbyen Terrasse.



Kvæmerbyen Terrasse

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er redusert med kr 18 575, til kr 217 500 etter forhandlinger.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av begge kategorier for felleskostnader, samt garasje og strøm el-bil.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kværnerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kværnerbyen Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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 – Kværnerbyen Terrasse



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avviklet.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Kvæernerbyen Terrasse

KVÆERNERBYEN TERRASSE ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 685 138	6 804 336	6 648 000	6 941 000
Andre inntekter	3	731 483	950 680	260 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 416 621	7 755 016	6 908 000	7 041 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 825	-45 825	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 469	-7 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Forretningsførerhonorar		-236 075	-230 090	-237 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-443 975	-598 765	-150 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 616 593	-1 966 310	-1 921 000	-2 006 000
Forsikringer		-440 519	-400 002	-420 000	-458 000
Kommunale avgifter	9	-1 700 406	-1 574 054	-1 701 000	-1 716 000
Energi/fyring	10	-305 526	-215 007	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 484	-491 806	-534 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-1 230 067	-1 365 854	-1 356 500	-1 456 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 872 939	-7 220 589	-6 884 500	-7 014 750
DRIFTSRESULTAT		543 682	534 427	23 500	26 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 453	16 493	10 000	20 000
Finanskostnader		0	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 453	16 392	10 000	20 000
ÅRSRESULTAT		556 135	550 818	33 500	46 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		556 135	550 818		



Kvæernerbyen Terrasse

KVÆRNERBYEN TERRASSE ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 644	4 939
Kundefordringer		6 701	0
Forskuddsbetalte kostnader		207 926	115 772
Energiavregning		0	157 608
Driftskonto OBOS-banken		1 537 772	795 643
Sparekonto OBOS-banken		1 971 516	1 766 825
SUM OMLØPSMIDLER		3 726 559	2 840 787
SUM EIENDELER		3 726 559	2 840 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 681 416	2 125 281
SUM EGENKAPITAL		2 681 416	2 125 281
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		102 553	92 443
Leverandørgjeld		207 121	623 130
Energiavregning	13	568 347	0
Annen kortsiktig gjeld	14	167 122	-67
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 045 143	715 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 726 559	2 840 787
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021

Styret i Kvæernerbyen Terrasse

Erik Tangstrøm /s/ Raha Rasai /s/

Touloua Sak /s/ Nils Peder Viberg /s/ Camilla Windspoll /s/



Kværnerbyen Terrasse

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fordelt etter brøk	4 774 448
Felleskostnader fordelt likt pr. leilighet	647 514
Garasje	630 990
Felles bredbånd	530 334
Strøm elbil	77 600
Felles bredbånd hybel	23 652
Strømuttak bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 685 138

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie av MC-parkeringsplass	44 850
Leie av bod	55 000
Felles bredbånd	10 020
Rettsforlik, OBOS Kværnerbyen AS	400 000
Korrigeringer på reskontro	352
Lading av kjøretøy mm	25 064
Nøkler	1 100
Tilskudd, Klima- og energifondet	195 097
SUM ANDRE INNETEKTER	731 483



Kvæernerbyen Terrasse

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 825
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 825

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 200 000. I tillegg har styret fått dekket middag og møteromsleie på Smia Galleri (kostnaden gjelder 2018, men ble ikke fakturert før i 2020), for kr 8 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 469.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	-223 264
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 941
Rådgivning i rettsmekling, Sintef AS	-48 938
Vinger takst og byggvurdering AS	-103 458
Bistand ankesak, Fagrådet for våtrom	-59 375
SUM KONSULENTHONORAR	-443 975

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-127 101
Drift/vedlikehold VVS	-44 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-241 947
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 779
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 616 593



Kvæernerbyen Terrasse

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 009 418
Renovasjonsavgift	-690 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 700 406

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-187 123
Sameiets kostnader fra varmeavregningen for 2019	-118 403
SUM ENERGI / FYRING	-305 526

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 778
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 532
Driftsmateriell	-3 132
Vaktmestertjenester	-450 386
Vakthold	-236 288
Renhold ved firmaer	-470 356
Andre fremmede tjenester	-676
Trykksaker	-2 518
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 350
Andre kontorkostnader	-18 286
Porto	-3 564
Bank- og kortgebyr	-7 268
Velferdskostnader	-1 147
Avsetning tap på fordringer	11 213
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 230 067

Avsetning tap på fordringer er en tilbakeføring av avsatt tap i 2019. Årsaken er at restsaldo på faktura ble innbetalt i løpet av 2020.

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	382
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 758
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	650
Andre renteinntekter	2 663
SUM FINANSINTEKTER	12 453



Kvæernerbyen Terrasse

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 590 127

SUM INNTEKTER -1 590 127

KOSTNADER

Administrasjon 121 276

Fjernvarme 900 504

SUM KOSTNADER 1 021 780

SUM ENERGIAVREGNING -568 347

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: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer 67

Påløpte kostnader -167 189

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -167 122

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår ingen endringer i styrehonoraret og det settes til kr 200 000 i samsvar med budsjett for 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 5

Fastsettelse av honorar til underutvalget for perioden 2020-2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår ingen endringer i honorar for underutvalget, og det settes til kr 125 000 i samsvar med budsjett for 2021.

Forslag til vedtak

Underutvalgets godtgjørelse settes til 125 000.



Sak 6

Ryddighet i fellesarealene

Forslag fremmet av: Alessandro Arlati, Freserveien 47

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har i det siste blitt observert at fellesarealene blir brukt til oppbevaring av private eiendeler slik som sparkesykler, sko, ski etc. Det foreslås derfor å presiseres nærmere husordensregel §3 syvende avsnitt der det i dag står "Gangområdene skal holdes ryddig slik at renhold holdes enkelt." Det foreslås her å legge til "Utover en dørmatte er det ikke tillatt å oppbevare annet personlig utstyr i felles gangområdet."

Styrets innstilling

Saken støttes av styret

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å endre husordensreglene §3 syvende avsnitt til «Gangområdene skal holdes ryddig slik at renhold holdes enkelt. Utover en dørmatte er det ikke tillatt å oppbevare annet personlig utstyr i felles gangområde.»



Sak 7

Enkelt sykkelverksted

Forslag fremmet av: Jolanta F. Rychter, Freserveien 45

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret undersøker muligheten for å disponere areal i fellesareal til å sette opp sykkelverksted. I tilfelle det finnes et egnet sted, sørger styre for at det er god belysning og at det blir montert en benk der.

Styrets innstilling

Saken støttes av styret.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for å disponere areal i fellesareal til å sette opp sykkelverksted. I tilfelle det finnes et egnet sted, sørger styre for at det er god belysning og at det blir montert en benk der.



Sak 8

Valg av styre

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Camilla Windspoll

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Camilla Marie Andersen

Carina Grande Tetlie

Vedlegg

1. Valgkomiteen innstiller følgende personer 2021.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Camilla Windspoll Freserveien 33

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Tangstrøm Freserveien 45

Nils Peder Viberg Freserveien 33

Raha Rasai Freserveien 37

Touloua Saki Freserveien 47

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Carina Grande Tetlie Freserveien 45

Camilla Marie Andersen Freserveien 37

C. Som valgkomité for 2 år foreslås:

Håvard B. Øvregård Freserveien 45

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Julia Forsberg Freserveien 33

I valgkomiteen for Kværnerbyen Terrasse

Håvard B. Øvregård

Julia Forsberg



Sak 9

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen, der ett medlem velges for 2 år og det andre for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem for 2 år Velges for 2 år

Håvard B. Øvregård

Valg av 1 Medlem for 1 år Velges for 1 år

Julia Forsberg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.