



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 22.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 973 446	9 536 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 973 446</b>	<b>9 536 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	308 070
Annen driftskostnad		5 917 884	7 767 597
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 168 904</b>	<b>8 075 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 804 542</b>	<b>1 460 567</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 640	7 445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 640</b>	<b>7 445</b>
Annen finanskostnad		3 232 070	1 959 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 232 070</b>	<b>1 959 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 194 430</b>	<b>-1 952 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 610 112	-491 468
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		306 290 000	306 290 000
Sum varige driftsmidler		306 290 000	306 290 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		173 470	
Sum finansielle anleggsmidler		173 470	0
Sum anleggsmidler		306 463 470	306 290 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		411 930	324 176
Sum fordringer		411 930	324 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 545 057	5 636 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 545 057	5 636 545
Sum omløpsmidler		5 956 988	5 960 721
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>805 000</b>	<b>805 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		78 245 577	76 635 466
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 245 577</b>	<b>76 635 466</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 050 577</b>	<b>77 440 466</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		142 346 610	144 060 164
Øvrig langsiktig gjeld		89 980 606	89 808 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>232 327 216</b>	<b>233 868 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>232 327 216</b>	<b>233 868 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		470 720	187 345
Leverandørgjeld		545 383	706 360
Annen kortsiktig gjeld		26 561	48 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 042 664</b>	<b>942 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 369 881</b>	<b>234 810 255</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379211

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 973 446	9 536 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 973 446</b>	<b>9 536 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	308 070
Annen driftskostnad		5 917 884	7 767 597
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 168 904</b>	<b>8 075 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 804 542</b>	<b>1 460 567</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 640	7 445
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 640</b>	<b>7 445</b>
Annen finanskostnad		3 232 070	1 959 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 232 070</b>	<b>1 959 480</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 194 430</b>	<b>-1 952 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 610 112	-491 468
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		306 290 000	306 290 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		173 470	0
Sum anleggsmidler		306 463 470	306 290 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		411 930	324 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 545 057	5 636 545
Sum omløpsmidler		5 956 988	5 960 721
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		805 000	805 000
Sum innskutt egenkapital		805 000	805 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	78 245 577	76 635 466
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>78 245 577</b>	<b>76 635 466</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>79 050 577</b>	<b>77 440 466</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	142 346 610	144 060 164
Øvrig langsiktig gjeld	89 980 606	89 808 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>232 327 216</b>	<b>233 868 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>232 327 216</b>	<b>233 868 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	470 720	187 345
Leverandørgjeld	545 383	706 360
Annen kortsiktig gjeld	26 561	48 386
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 042 664</b>	<b>942 091</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>233 369 881</b>	<b>234 810 255</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>



Organisasjonsnr: 991 449 493  
TURBINEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Turbinen Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 641





## Velkommen til årsmøte i Turbinen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Auditoriet, Oslo K, Freserveien 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/2023
7. Endring av husordensreglene kapittel 4
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Turbinen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder Maria Elder Larsen foreslås som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er rådgiver i OBOS Helga Solheim foreslått. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap til innkalling s. 641.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/2023**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000. Dette er mer enn budsjettert og skyldes at honoraret har ikke blitt justert på flere år, samt at styret har sett at styrehonoraret til Turbinen ligger betydelig under gjennomsnittshonorar for borettslag i Oslo.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.



Sak 7

## Endring av husordensreglene kapittel 4

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å slette setningen om at det gjøres unntak for barnevogner i forbudet mot private eiendeler i fellesarealene. Begrunnelsen er rapporten fra Sweco som sier at fellesarealene er rømningsveier og det er imot brannforskriften med oppbevaring av eiendeler i rømningsveier.

Styret er klar over at dette medfører en ulempe for enkelte beboere, men kan ikke akseptere husordensregler som går i mot loven og som setter alle beboernes sikkerhet i fare.

Styret har sett på andre løsninger for oppbevaring av barnevogner, men ettersom alle våre fellesarealer er definert som rømningsveier har styret dessverre ikke funnet andre løsninger enn sykkelbodene.

### Forslag til vedtak

Følgende setning fjernes fra husordensreglene kapittel 4: "Barnevogn kan settes i fellesområder utenfor inngangsdør til leilighet hvis den ikke er til hinder for alminnelig ferdsel og renhold."



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer for 2 år. Borettslaget har ingen valgkomite. Styret har fremmet følgende kandidater til vervene som er på valg.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Elder Larsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolas R D'Arrigo Kvedalen
- Silje Risvik

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Ellingsen

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maria Elder Larsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nicolas R D'Arrigo Kvedalen



Sak 10

## **Valg av valgkomite**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det skal velges medlemmer til valgkomite for 1 år. Disse velges på selve generalforsamlingen dersom det stiller noen kandidater.

### **Forslag til vedtak**

Det stemmes over eventuelle kandidater på selve generalforsamlingen. Dersom ingen stiller til valg, utgår saken.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Maria Elder Larsen Turbinveien 7

#### Varadelegert

Nicolas R D'Arrigo Kvedalen Sinsenveien 5 B

### Valgkomiteen

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige årsmøte da det ikke var noen kandidater som meldte seg.

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Turbinen Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

236 212 216 217

Første innflytting skjedde i 2008.

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

Turbinen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader. På grunn av at borettslaget har fire IN-lån er kapitalkostnadene til to av lånene budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader da budsjetteringsprogrammet kun håndterer maks to IN-lån. Det var til info budsjettert med kr 2 477 808 i kapitalkostnader og kr 6 112 819 i innkrevde felleskostnader. Avviket på kapitalkostnader kommer av renteendringer. Avviket på innkrevde felleskostnader kommer i hovedsak av innkreving av eiendomsskatt, samt KPI justering av leie av parkeringsplasser som ikke var budsjettert.

Garasjeinntekter består av leie samt salg av en garasjeplass.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for nøkler, viderefakturering samt utleie.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til ordinært samt større vedlikehold som omfatter blant annet oppgradering av ventilasjonsanlegg og maling av garasjen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turbinen Borettslag.

### Lån

Turbinen Borettslag har seks annuitetslån i OBOS Banken, 5 med kvartalsvis forfall og 1 med månedlig forfall, til en flytende rente på 3,75 % (nominell) pr. februar 2023. Fire lån er tilrettelagt for individuell nedbetaling (98207545740, 98207545759, 98207545732, 98207545724). Ingen andelseiere har mer enn to IN-lån.

Lånenr. 98207545767 ble tatt opp i 2015 for kjøp av garasjeanlegget. Opprinnelig lånebeløp var kr 7 000 000 med 5 års avdragsfrihet. Lånet ned kvitteres dersom bruksrett til garasjeplass blir solgt. I 2022 ble det solgt 1 plass.

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

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.



Turbinen Borettslag

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, samt en økning av kategori for kabel-TV/ bredbånd med kr 26 pr. andel pr. måned fra og med 01.04.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **SAMEIET**

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



Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport med regnskap til innkalling s. 641.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 018 630</b>	<b>3 055 049</b>	<b>5 018 630</b>	<b>4 914 323</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 610 112	-491 468	766 230	877 980
Tillegg for nye langsiktige lån	19 0	3 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 363 554	-1 044 952	-872 600	-753 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -350 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-864	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-104 306</b>	<b>1 963 580</b>	<b>-106 370</b>	<b>124 980</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 914 324</b>	<b>5 018 630</b>	<b>4 912 260</b>	<b>5 039 303</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 956 988	5 960 721		
Kortsiktig gjeld	-1 042 664	-942 091		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 914 324</b>	<b>5 018 630</b>		



Turbinen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 780 058	2 494 094	1 315 692	2 687 088
Innkrevde felleskostnader	2	6 122 224	6 412 556	7 275 308	8 661 912
Garasjer	10	712 450	622 534	224 000	225 000
Andre inntekter	3	8 714	7 050	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>10 623 446</b>	<b>9 536 234</b>	<b>8 815 000</b>	<b>11 574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-38 070	-31 020	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-8 500	-8 000	-9 500
Andre honorarer		0	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-190 295	-185 650	-193 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-142 539	-51 812	-25 000	-130 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-2 124 130	-3 905 860	-2 186 700	-1 350 000
Forsikringer		-221 161	-274 614	-223 650	-244 000
Kommunale avgifter	9	-1 192 517	-1 144 391	-1 171 700	-1 411 800
Garasjer	10	-59 680	-35 519	-224 000	-225 000
Andre anlegg	11	-213 672	-213 672	-215 000	-267 000
Energi/fyring		-243 032	-557 066	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-761 150	-696 563	-714 000	-799 000
Andre driftskostnader	12	-726 134	-661 750	-590 500	-734 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 168 904</b>	<b>-8 075 667</b>	<b>-6 184 770</b>	<b>-6 024 020</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 454 542</b>	<b>1 460 567</b>	<b>2 630 230</b>	<b>5 549 980</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		350 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 804 542</b>	<b>1 460 567</b>	<b>2 630 230</b>	<b>5 549 980</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	37 640	7 445	0	0
Finanskostnader	14	-3 232 070	-1 959 480	-1 864 000	-4 672 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 194 430</b>	<b>-1 952 035</b>	<b>-1 864 000</b>	<b>-4 672 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 610 112</b>	<b>-491 468</b>	<b>766 230</b>	<b>877 980</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-491 468		
Til annen egenkapital		1 610 112	0		

Vedlegg 1

15 av 31

Årsrapport med regnskap til innkalling s. 641.pdf

BESKYTTET



Turbinen Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
Miljøbankkonto, øremerket		173 470	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>306 463 470</b>	<b>306 290 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		353 216	299 684
Andre kortsiktige fordringer	17	58 714	10 547
Energiavregning	21	0	13 944
Driftskonto OBOS-banken		429 979	165 876
Driftskonto OBOS-banken II		19 141	9 969
Sparekonto OBOS-banken		5 095 937	5 460 700
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 956 988</b>	<b>5 960 721</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	18	78 245 577	76 635 466
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>79 050 577</b>	<b>77 440 466</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	142 346 610	144 060 164
Borettsinnskudd	20	89 808 000	89 808 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	172 606	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>232 327 216</b>	<b>233 868 164</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		545 383	706 360
Påløpte renter		431 421	187 345
Påløpte avdrag		39 299	0
Energiavregning	21	26 561	0
Annen kortsiktig gjeld		0	48 386
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 042 664</b>	<b>942 091</b>

Vedlegg 1

16 av 31

Årsrapport med regnskap til innkalling s. 641.pdf

BESKYTTET



Turbinen Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>312 420 458</b>	<b>312 250 721</b>
Pantstillelse	22	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023  
Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen /s/

Marius Brevik /s/

Silje Risvik /s/

Mateusz Marek Wesolowski /s/

Nicolas R D'Arrigo Kvedalen /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.



Turbinen Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 363 028
Kapitalkost. lån 2	1 365 607
Kapitalkostnader lån 4	1 167 132
Internett/ kabel-tv	714 240
Kapitalkostnader lån 3	391 552
Reg. kapitalkost. lån 4	164 251
Strøm el-bil	41 400
Reg. kapitalkost. lån 3	39 130
Garasje	4 950
Eiendomsskatt	3 556
Kapitalkostnader på IN-lån	403 027
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	40 296
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	209 063
Overført til kapitalkostnader	-3 780 058
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 127 174</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 122 224</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	300
Regnskapskorrigeringer	1 674
Viderefakturering av ladeboks	3 090
Nøkler	3 150
Utleie	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 714</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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 2021/2022, og er på kr 220 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 169, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.



Turbinen Borettslag

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
OBOS Prosjekt AS	-21 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 554
Move Consultancy	-67 963
Mycoteam	-12 065
Sweco Norge	-13 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-142 539</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 361
Drift/vedlikehold VVS	-56 827
Drift/vedlikehold elektro	-73 124
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 515 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 710
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 173
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-309
Kostnader dugnader	-93
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 124 130</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 560
Vann- og avløpsavgift	-656 832
Renovasjonsavgift	-532 125
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 192 517</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	212 450
Salg av 1 garasje plass i 2022	500 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>712 450</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Lånekostnad	-23 553
Driftskostnader	-36 127
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-59 680</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>652 770</b>
---------------------	----------------



Turbinen Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kværnerbyen drift -213 672

**SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG -213 672**

**SUM ANDRE ANLEGG -213 672**

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -2 025

Container -13 188

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 713

Lyspærer og sikringer -5 033

Vaktmestertjenester -239 693

Vakthold -164 981

Renhold ved firmaer -215 220

Andre fremmede tjenester -7 526

Trykksaker -902

Møter, kurs, oppdateringer mv. -990

Andre kostnader tillitsvalgte -12 169

Andre kontorkostnader -657

Telefon, annet -4 586

Porto -1 150

Bank- og kortgebyr -2 966

Velferdskostnader -44 335

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -726 134**

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 539

Renter av sparekonto i OBOS-banken 36 101

**SUM FINANSINNTEKTER 37 640**

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -122 979

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -1 331 383

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -1 574 670

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -126 585

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -76 253

OBOS Boligkreditt -200

**SUM FINANSKOSTNADER -3 232 070**



Turbinen Borettslag

## NOTE: 15

### BYGNINGER

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

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

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

## NOTE: 16

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-172 606
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-172 606</b>

## NOTE: 17

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	58 714
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>58 714</b>

## NOTE: 18

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	19 128 640
Egenkapital fra IN tidligere år (alle 4 lån)	63 626 749
Egenkapital fra IN 2022 (alle 4 lån)	350 000
Reduksjon EK fra IN (lån 1+4)	-4 859 812
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>78 245 577</b>

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

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

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

## NOTE: 19

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-2 795 000
Nedbetalt tidligere	1 705 292
Nedbetalt i år	537 893
	-551 815

#### OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
------------------	------------



Turbinen Borettslag

Nedbetalt tidligere	52 575	
Nedbetalt i år	<u>201 220</u>	-3 246 205
OBOS Boligkreditt AS, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12 var 3,5 %. Løpetiden er 30 år til 2038		
Opprinnelig 2008	-13 446 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 094 532	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	307 703	
Nedbetalt tidligere, IN	4 778 770	
Nedbetalt i år, IN	<u>0</u>	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-5 264 995
OBOS Boligkreditt AS, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt fram til 2038		
Rentesatsen pr. 31.12 var 3,5 %. Løpetid er 50 år til 2058		
Opprinnelig 2008	-80 676 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	21 880 662	
Nedbetalt i år, IN	<u>350 000</u>	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-58 445 338
OBOS Boligkreditt AS, lån 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12 var 3,5 %. Løpetiden er 30 år til 2038		
Opprinnelig 2008	-16490000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3307688	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	316738	
Nedbetalt tidligere, IN	7445909	
Nedbetalt i år, IN	<u>0</u>	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-5419665
OBOS Boligkreditt AS, lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfritt fram til 2038		
Rentesatsen pr. 31.12 var 3,5 %. Løpetiden er 50 år til 2058		
Opprinnelig 2008	-98940000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	29521408	
Nedbetalt i år, IN	<u>0</u>	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-69418592
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-142 346 610</b>



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

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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
<b>30/11-2038</b>		
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038</b>	
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038</b>	
2004	0	300
1001	0	900
3010	0	1 350
5008	0	1 400
2010	0	2 100
4004	0	2 150
2011	0	2 200
5011	0	2 250
2003, 2007, 2008, 4010	0	2 300
4011	0	2 400
6011, 7010	0	2 500
7009	0	2 700
2002, 3003, 3007, 3008	0	2 750
7007	0	2 800
2006	0	2 850
4003, 4007	0	2 900
2005, 3006	0	2 950
3001, 5003, 5004, 5007	0	3 000
2009, 3005	0	3 050
3002, 6004, 6007, 6008	0	3 100
3009	0	3 150
7003, 7004, 7008	0	3 200
8002, 8005	0	3 300
2001, 4002, 4009, 5005, 6006	0	3 350
5009, 6005, 7006	0	3 450
6002, 6009, 7005	0	3 550



Turbinen Borettslag

4001	0	3 700
5001	0	3 850
8001	0	4 400
	0	4 600
4024	250	0
7015	450	0
4018	500	0
2018	600	0
4015	1000	0
1009	1150	0
3019	1300	0
1006	1400	0
2013	1700	0
1007, 3022	1950	0
2016, 2017	2050	0
1004	2100	0
3016, 3017	2150	0
4016	2200	0
5016, 5017	2250	0
1010	2350	0
1011	2400	0
6016	2450	0
2015, 2023	2500	0
1003, 2019, 6013	2750	0
7012	2800	0
2014, 3014, 4019	2900	0
3023, 5022	2950	0
3013, 4022, 5019, 7014	3000	0
2012, 2020, 4023	3050	0
3021, 3025, 4013, 4014	3100	0
3012, 3020	3150	0
4021, 5013, 6018	3200	0
1008, 2024, 4012	3250	0
5021	3300	0
3015, 5020	3350	0
6021	3550	0
2025, 6022	3600	0
3024, 6019, 6020	3650	0
7017	3750	0
4025	3850	0
5024	3900	0
5025	3950	0
7013	4100	0
6017	4300	0
5018, 6024	4400	0
7019	4450	0



Turbinen Borettslag

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008 -89 808 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -89 808 000**

**NOTE: 21**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 715 829

**SUM INNTEKTER -1 715 829**

**KOSTNADER**

Techem 94 505

Fjernvarme 1 002 932

Strøm 591 831

**SUM KOSTNADER 1 689 268**

**SUM ENERGIAVREGNING -26 561**

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: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 89 808 000

Pantelån 142 346 610

Påløpte avdrag 39 299

Beregnete IN-forpliktelser 59 085 671

**TOTALT 291 279 580**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 273 335 600

Tomt 32 954 400

**TOTALT 306 290 000**



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det ble avholdt 10 styremøter i perioden 2022/2023 og mange ulike saker ble behandlet av styret. Valgte styre- og varamedlemmer har deltatt aktivt i styrets arbeid.

Saker som styret har arbeidet med i 2022/2023:

### Heisene

Styret har de siste årene brukt mye tid på heisene. Det har i flere år vært mye problemer med ustabile heiser, som har ført til mye frustrasjon hos beboere, og kostnader for borettslaget. Styret vedtok derfor i 2020 å innhente kompetanse fra en uavhengig konsulent. Konsulentfirmaet Move Consultancy tok derfor en nøye gjennomgang av gjennomført vedlikehold og nåværende teknisk stand, og konkluderte med at de trenger oppgradering/utskiftning. Etter vedtak på generalforsamling 2021 ble arbeidet igangsatt, og arbeid på alle fire heisene er utført. Stort sett alt elektriske, samt indre dører, ble skiftet ut. Etter utført arbeid har styret merket en markant nedgang i heisstanser i borettslaget.

### Brannsikkerhet

For å sikre betryggende brannsikkerhet i borettslaget innhentet styret en vurdering av Sweco. Sweco konkluderte med at ettersom alle oppgangene er rømningsveier er det ikke lov å oppbevare noen eiendeler i rømningsveiene. Dette er for å sikre at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, og ikke er blokkert eller inneholder materialer som vil føre til ytterligere brannspredning. Ettersom enkelte andelseiere oppbevarer private eiendeler utenfor egen inngangsdør fikk borettslaget avvik på dette punktet. Borettslaget fikk ingen andre avvik på brannsikkerhet. Styret tar brannsikkerhet på alvor og har derfor strammet inn på håndhevelsen av husordensreglene, som sier at ingen private eiendeler skal oppbevares i fellesarealene. Ikke alle beboere har innrettet seg etter dette og arbeidet forsetter derfor fremover i 2023.

### Elbillading

Borettslaget har tidligere ikke hatt individuell måling på elbilladerne i garasjen, men månedlig fastpris basert på estimert strømkostnad. På bakgrunn av ustabile og svært høye strømpriser har styret vurdert at dagens modell ikke er bærekraftig lenger, og at det må betales etter forbruk. Det er derfor installert internett i garasjen for å koble ladeboksene på nett. Det ble innhentet to tilbud og avtale ble inngått med Mer (Tidligere Grønn Kontakt). På grunn av utfordringer med å få fullstendig dokumentasjon fra nåværende leverandør Bravida har ikke Mer tatt over, men skal etter planen ta over i løpet av våren 2023.

### Overtagelse av fellesarealene i Kværnerbyen

OBOS varslet samtlige styrer i Kværnerbyen at eierskap og drift av fellesarealene i Kværnerbyen skulle overføres fra Obos til styrene fra 01.01.2022. Det er stiftet et sameie som eies av boligselskapene og næringsseiendommene i fellesskap. Styrene har jobbet tett med OBOS for å komme til enighet om vedtekter, budsjetter og styringsstruktur av det nye sameiet. Per våren 2023 er driften overført, mens eierskapet avventer en delesak OBOS har hos kommunen. Sameiet har fått navnet Kværnerbyen Utomhussameie og styres av tre representanter fra boligselskapene og to fra næringsseiendommene.

Kværnerbyen velforening er under stiftelse. Den skal ha ansvaret for kulturarrangementer i Kværnerbyen. Borettslaget skal være medlem her.



## Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@turbin1.no](mailto:styret@turbin1.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

## Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



Turbinen Borettslag

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

**Selskapsnummer:** 641 **Selskapsnavn:** Turbinen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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