



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		38 134 286	34 719 674
Sum inntekter		38 134 286	34 719 674
Kostnader			
Lønnskostnad		2 260 541	1 749 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 253 866	4 250 821
Annen driftskostnad		14 929 028	15 950 910
Sum kostnader		21 443 435	21 951 323
Driftsresultat		16 690 852	12 768 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297 651	241 562
Sum finansinntekter		297 651	241 562
Annen finanskostnad		11 078 110	5 893 288
Sum finanskostnader		11 078 110	5 893 288
Netto finans		-10 780 459	-5 651 726
Resultat før skattekostnad		5 910 393	7 116 625
Årsresultat		5 910 393	0
Totalresultat		5 910 393	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 910 393	
Sum overføringer og disponeringer		5 910 393	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 875 968	78 101 392
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 457	62 898
Sum varige driftsmidler		73 890 425	78 164 290
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 890 425	78 164 290
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		749 628	767 532
Andre fordringer		923 065	1 239 186
Sum fordringer		1 672 693	2 006 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 862 010	13 799 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 862 010	13 799 463
Sum omløpsmidler		21 534 704	15 806 182
SUM EIENDELER		95 425 128	93 970 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		46 400	46 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		46 400	46 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		166 352 400	172 262 793
Sum opptjent egenkapital		-166 352 400	-172 262 793
Sum egenkapital		-166 306 000	-172 216 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 195 173	252 619 043
Øvrig langsiktig gjeld		9 501 800	9 501 800
Sum annen langsiktig gjeld		257 696 973	262 120 843
Sum langsiktig gjeld		257 696 973	262 120 843
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 117 218	761 664
Leverandørgjeld		1 331 193	622 063
Skyldige offentlige avgifter		115 559	87 664
Annen kortsiktig gjeld		1 470 186	2 594 631
Sum kortsiktig gjeld		4 034 156	4 066 022
Sum gjeld		261 731 128	266 186 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 425 128	93 970 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538036

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 426
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 948 517 426
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		38 134 286	34 719 674
Sum inntekter		38 134 286	34 719 674
Kostnader			
Lønnskostnad		2 260 541	1 749 591
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 253 866	4 250 821
Annen driftskostnad		14 929 028	15 950 910
Sum kostnader		21 443 435	21 951 323
Driftsresultat		16 690 852	12 768 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		297 651	241 562
Sum finansinntekter		297 651	241 562
Annen finanskostnad		11 078 110	5 893 288
Sum finanskostnader		11 078 110	5 893 288
Netto finans		-10 780 459	-5 651 726
Resultat før skattekostnad		5 910 393	7 116 625
Årsresultat		5 910 393	0
Totalresultat		5 910 393	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 910 393	
Sum overføringer og disponeringer		5 910 393	



Organisasjonsnr: 948 517 426
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 875 968	78 101 392
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		14 457	62 898
Sum varige driftsmidler		73 890 425	78 164 290
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		73 890 425	78 164 290
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		749 628	767 532
Andre fordringer		923 065	1 239 186
Sum fordringer		1 672 693	2 006 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 862 010	13 799 463
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 862 010	13 799 463
Sum omløpsmidler		21 534 704	15 806 182
SUM EIENDELER		95 425 128	93 970 472
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		46 400	46 400



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	46 400	46 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	166 352 400	172 262 793
Sum opptjent egenkapital	-166 352 400	-172 262 793
Sum egenkapital	-166 306 000	-172 216 393
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 195 173	252 619 043
Øvrig langsiktig gjeld	9 501 800	9 501 800
Sum annen langsiktig gjeld	257 696 973	262 120 843
Sum langsiktig gjeld	257 696 973	262 120 843
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 117 218	761 664
Leverandørgjeld	1 331 193	622 063
Skyldige offentlige avgifter	115 559	87 664
Annen kortsiktig gjeld	1 470 186	2 594 631
Sum kortsiktig gjeld	4 034 156	4 066 022
Sum gjeld	261 731 128	266 186 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	95 425 128	93 970 472



Organisasjonsnr: 948 517 426
FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Foss Terrace Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl. 18:30

Sted: Rommen Scene, Karen Platous vei 31



Velkommen til generalforsamling i Fossum Terrasse Borettslag

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

Dato for generalforsamlingen:

7. mai 2024 kl. 18:30, Rommen Scene, Karen Platous vei 31.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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 generalforsamlingen 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.

Legitimasjon som deltaker på generalforsamling.

Alle som skal ha tale- og stemmerett på generalforsamlingen skal legitimere seg med gyldig legitimasjon ved registrering til møtet. Kun myndige personer har stemmerett.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsberetning 2023
6. Årsregnskap 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vindusutskifting - Innsendt av Ronny Bakke
9. Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl
10. Brannvern regler av Kristin Vestheim
11. Forslag til vedtektsendringer
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fossum Terrasse 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

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 to andelseiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt iht. lovens krav og saksliste fremgår av side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Sak 5

Årsberetning 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsberetningen 2023 ble fremlagt og gjennomgått.

Forslag til vedtak
Styrets årsberetning godkjennes.

Vedlegg
1. Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Forslag til vedtak
Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg
2. Årsregnskap innkalling.pdf



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det utbetales to former for godtgjørelse til styremedlemmene og varamedlemmene. En fast årlig godtgjørelse og en godtgjørelse for utførte timeverk basert på timelister. For styreperioden anbefales godkjent kr. 138.750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 698.825,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.750,- i ordinært honorar. Som godtgjørelse for timebasert styrearbeid anbefales kr. 688.825,-.

Sak 8

Vindusutskifting - Innsendt av Ronny Bakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg kjøpte leiligheten i tante ulrikkes vei 20 A i Juli i fjor. Det jeg ikke har sett på visning, er at det er svart i alle vindus karmen pluss masse is på innsiden av alle vinduene nå som det er kaldt. Disse er vel gamle vil jeg tro? Disse bør kanskje byttes? Legger ved ett par bilder.

Mvh Ronny Bakke

Styrets innstilling

Flere klager på vinduene, vinduer begynner å bli gamle og det er behov for å vedlikeholde av disse. På sikt vil det være nødvendig og skifte ut vinduene, Dette er et omfattende prosjekt forbundet med store kostnader som vil medføre vesentlig økning av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppgave å prosjektere løsning og kostnader for vindusutskifting.

Sak 9

Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei



Jeg ønsker å ha mulighet til å få etablert ladeplasser på uteparkering.

Jeg har pr.d.d. en større rullestolbil som ikke lar seg kjøre gjennom porten på garasjetaket eller andre steder i garasjen.

Pga. påbud om el-taxier i fremtiden er vi nødt til å få etablert lademuligheter for høye biler.

Evt. de nærmeste plassene ved trafo slik at vi tilrettelegger for fremtiden da evt. påbud om el varebiler også kommer etter hvert.

Jeg ønsker at vi som har rullestol biler. For pasientkjøring o.l. skal ha mulighet til å lade hjemme.

Enok dekker opptil 50% for etablering nå og derfor er det viktig å få prioritert dette nå.

Ønsker at det stemmes over på forslaget.

Det vil koste å gjøre dette så derfor foreslår jeg at hver bruker av plassene vil ta kostnaden av dette slik at ingen andre boende som bor i borretslaget skal måtte være med å betale. av De som bruker plassen.

1- Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest trafo.

Eller

2- Det tilrettelegges for å få etablert ladeplasser på alle uteplasser.

eller

3- Hver bruker har mulighet til å kjøpe plassen og bekoste i egen lader.

Styrets innstilling

Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest barnehagen. Plasseringen er begrunnet i at infrastrukturen er tilrettelagt med trekkekum fra trafo og det er bedre plass for store biler.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl
- Mot Tilrettelegging av elbillading for store biler - Innsendt av Per Arild Teistøl

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest trafo. (T-banesiden)

2. Det tilrettelegges for å få etablert ladeplasser på alle uteplasser.

3. Hver bruker har mulighet til å kjøpe plassen og bekoste i egen lader.

4. Det tilrettelegges for å få montert lader på uteplasser nærmest barnehagen. Plasseringen er begrunnet i at infrastrukturen er tilrettelagt med trekkekum fra trafo og det er bedre plass for store biler.



Sak 10

Brannvern regler av - Innsendt av Kristin Vestheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mangler informasjon om brannvern regler på borettslagets hjemmeside, noe vi bør ha. Vi bør vite hva vi kan oppbevare av brannfarlig materialer, hvor mye, og hvordan det skal oppbevares. Det bør spesifiseres hva som ikke må oppbevares i kjelleren/leiligheten, og hva som er brannfarlig materiale. Dette bør være lett tilgjengelig på hjemmesiden.

Brannvern regler ved strømbrudd:

Vi mangler et eget skriv om brannvern regler ved strømbrudd. U.t. ønsker at styret skal se på hva slags muligheter vi har for oppvarming og matlaging, hvis strømmen går i -20°C. Slik reglene er nå har vi ingen muligheter. Vi må ha et regelverk som kan brukes i en slik situasjon. Hvor mye gass har vi lov å oppbevare? Hva kan vi bruke inne ? Ikke gass, tydeligvis. Såvidt u.t. vet, ingenting. Du må gå ut på verandaen og koke deg en kopp kaffe. Ikke en fornøyelse i minusgrader. T.o.m. på verandaen har vi minimale muligheter.

Alle må være klar over at vannet kan bli borte ved strømbrudd. Alle må være klar over at strømmen kan bli borte. Det er hva myndighetene sier. Det er altså IKKE snakk om krig. De snakker kun om strømbrudd.

Det bør vurderes andre alternativer. Feks strømaggregat. Det bråker mye, men vil uansett stå ute på verandaen eller i hagen, gi elektrisitet som kan brukes til oppvarming og matlaging inne, og kun bli brukt ved et kortere eller lengre strømbrudd. Hver og en må kjøpe dette selv. Eller så har vi solceller, som jeg antar vil bli for dyrt for borettslaget å installere. Vi har svært få muligheter. En drømme situasjon ville være å installere pipe i alle leiligheter. Vi skjønner alle at det ikke kommer til å skje. Myndighetene mener vi skal banke på hos naboen, hvis strømmen går. Det hjelper ikke mye, når naboen bor i Tante Ulrikkes vei. Skal vi kanskje spørre Jonas G.S, hvor han bor, så noen av oss kan sove over på sofaen hans i en nødsituasjon? Kanskje bikkja kan sove i fotenden til Jonas. Jeg tipper han har åpen peis i alle etasjer og solceller på taket.

U.t. har kjøpt et batteri til en halv formue. Det funker til å lade telefon og nettbrett. Hvis de større batteriene begynner å brenne, har vi et problem. Brann forskriftene bør også omhandle oppbevaring av batterier, store som små, i en normalsituasjon uten strømbrudd. Batteriene er brannfarlig uansett størrelse når de blir dårlige, og nå bruker vi batterier på alt.

Det er ikke interessant hvilke muligheter enkelte har og hvem de kan banke på hos. For dem er ikke dette et problem. Det som er viktig er hvordan løse problemet for alle som ikke har noen steder å dra.

U.t. har luftet noe av dette for styret. Styre ber om at dette tas opp i generalforsamling.

U.t. ber styret ta kontakt med brannvesenet / Direktoratet for samfunnssikkerhet ang. dette temaet. Hvorfor skal vi finne oss i at myndighetene ignorerer alle oss som bor i blokk. Regelverket må tilpasses, så det funker for alle ved strømbrudd.

Dette temaet er viktig for alle, men særlig viktig for oss som ikke har bil, som har husdyr, og som ikke har familie eller venner med peis eller vedovn.

Mvh Kristin Vestheim 10 c

Styrets innstilling

Styret har hengt opp branninstruks i alle oppganger, om det skulle mangle i deres oppgang må dere ta kontakt med styret så det blir montert nytt. Styret har også oppdatert hjemmesiden med info om brannsikkerhet.



Nytt brannvarslingsanlegg ble installert i fellesarealer ihht. forskrift i 2021.

Nye brannsluknings apparater ble også utdelt i 2021 til alle andelshavere. I tillegg har alle andeler fått utdelt røykvarslere. Ved tap eller manglende funksjon kan ny røykvarsler hentes fra styreverrommet etter avtale med styret.

Forslag til vedtak

Styret ser ikke noe konkret forslag å stemme over. Styret oppfordrer forslagsstiller til å presentere saken og foreslå konkret forslag til vedtak på generalforsamlingen

Sak 11

Forslag til vedtektsendringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom styrets arbeid i årsmøteperioden, har styret sett at det er behov for å fremme tillegg og endringer av dagens vedtekter.

Styrets innstilling

Tillegg til §14

Enhver omlegging av vannrør og VVS, skal søkes og varsles styret i forkant. Arbeidene skal utføres av sertifiserte fagfolk. Styret kan på fritt grunnlag avslå en slik søknad. Dersom søknad innvilges bærer andelseier et særskilt vedlikeholdsansvar for enhver skade og ulempe som kan oppstå i anledning tiltaket. Dersom borettslagets forsikring ikke dekker eventuelle skader som har oppstått som en følge av omleggingen, vil andelseier måtte dekke kostnaden for skadeutbedring selv.

Endring av §16

Andelshaveren vil bli holdt erstatningspliktig for enhver fysisk og økonomisk skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler, pålegg eller beskjeder fra styret. Andelshaveren plikter å holde seg orientert om fellesbeskjeder, fellesoppslag og lignende. Andelshaver har ansvaret for at øvrige husstandsmedlemmer, frandleietaker eller andre personer som andelshaveren har gitt adgang til leiligheten, etterlever denne bestemmelse. Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

Ny §33 Elektronisk kommunikasjon

Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende.

Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig epostadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende skriftlig pr. brev til andelseier.

Forslag til vedtak

Endringene foreslås godkjent



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 3 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 3:

- Sissel Stenseth

Innstilles av valgkomitéen. Hun har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL

Valg av 1 styremedlem 4 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 4:

- Azizurrehman Khan

Har vært styremedlem i 2 år. Ønsker å fortsette.

- Truls Eikeri

Er i dag varamedlem og har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL. Ønsker fast plass i styret.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amir Shinwary

Er i dag varamedlem. Ønsker en ny periode.

- Inger-Johanne Löwer Keser

- Safyan Mahmood

- Steinar Arstad

Har tidligere vært varamedlem til styret i Fossum Terrasse BRL.

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingen Kandidat

- Ingen Kandidat2

- Ingen Kandidat4

- Ingen Kandidat5

- Ingen Kandidat3

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomitéen 2024.pdf

2. Info til gf 2024.pdf



STYRETS ÅRSBERETNING 2023 Fossum Terrasse Borettslag

Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 03.05.2023 fikk styret følgende sammensetning;

Mobashar Sharif	styreleder	- til 2025
Knut Englund	styremedlem	- til 2025
Aisha Butt	styremedlem	- til 2024
Nayyer Nisar	styremedlem	- til 2025
Azizurrehman Khan	styremedlem	- til 2024
Mohammed Asghar	varamedlem	- til 2024
Syed Ariyan Hussain	varamedlem	- til 2024
Truls Eikeri	varamedlem	- til 2024
Vibeke Johansen	varamedlem	- til 2024
Amir Shinwary	varamedlem	- til 2024

Likestilling

Borettslagets styre består av to kvinner og åtte menn. Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg eiendomsforvaltning AS frem til fusjonen med OBOS 1 juni 2023. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Borettslaget har en vaktmester, en renholdsansvarlig og en hjelpemann for søppelhåndtering, brøytevakter, ferieavvikling og eventuelle sykemeldinger.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Tante Ulrikkes vei 6 til 36 i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden tre ansatte: vaktmester, renholdsmedarbeider og hjelpemann. Arbeidsmiljøet for ansatte og styret, anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.



Styrets arbeid styreperiode 2023-2024

Møtevirksomhet

Styret har siden siste generalforsamling i 2023 avholdt 33 styremøter. Styret behandlet 226 nye saker, i tillegg til saker som er åpne fra før.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker;

- Gjennomført dugnad våren 2023
- Gjennomført rydding av fellesarealer*
- Gjennomført komprimatorbil våren 2023 og 2024
- Gjennomført vårfest 2023
- Søkt om støtte til sosiale arrangementer og bomiljøtilskudd
- Engasjert gartnerarbeid etter behov
- Oppfølging av VVS prosjektet (garantisaker/reklamasjoner)
- Oppfølging av garasjeanlegget med Selvaag - garantiansvar
 - Utbedring av dragere i garasjeplan 1 og skjøtene i garasjedekker plan 2 og 3.
- Jobbet med bruksendring på vaskeriet*
- Oppfølging utleie p-plasser
- Gjennomført sommerfest 2023 i samarbeid med bydelen
- Vedlikehold/Reparasjon av vinduer og dører*
- Oppfølging av Fossumdumpa/ stenging av Aasta Hansteens vei.
- Ansatt en hjelpemann for søppelhåndtering
- Behandlet klagesaker på naboforhold
- Gjennomført julegrantenning vinteren 2023
- Garasjevask vår 2023
- Asfalt utbedring 1. etg garasjeanlegg
- Etablering av Aco drain foran garasjeport 3.etg.
- Byttet ut defekte lamper garasje 1. etg med kabler.
- Fjerning av gamle el-bil ladere fra garasje
- Utbedring av Aco drain foran 32
- Overvannshåndtering ved blokk 12 og 14*
- Service og reparasjon av garasjeporter
- Service og reparasjon av bomber og automater
- Ny betalingsløsning bomber
- Ny løsning for gjesteparkering
- Overgang til obos digitale plattform, Vibbo og Styrerommet.no
- Reforhandling av avtaler
- Utredning av kostnader for søppelbrønner*
- Skadedyr bekjempelse*

*utdypet i Informasjon fra styret til generalforsamlingen 2024

Det har vært 32 overdragelser i 2023. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

I perioden er det i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer: KR. 490.000,-

Det ble arrangert et enkelt julebord på styrerommet for styret, valgkomite, vaktmestrene og forretningsfører.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 5 910 392,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av fremtidig drift. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen



Overskuddet føres mot udekket tap. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Mobashar Sharif
Styreleder

Knut Englund
Styremedlem

Nayyer Nisar
Styremedlem

Azizurrehman khan
Styremedlem

Aisha Butt
Styremedlem

Oslo, 23/04-2024



FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 740 160	10 852 507
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 910 392	7 116 625
Tilbakeføring av avskrivning	15	4 253 866	4 250 821
Avgang vaktmesterlig.		20 000	
Tillegg for nye langsiktige lån	18	251 116 843	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-255 540 713	-10 479 793
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 760 388	887 653
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		17 500 548	11 740 160
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		21 534 704	15 806 182
Kortsiktig gjeld		-4 034 156	-4 066 022
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		17 500 548	11 740 160





FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 426, KUNDENR. 5079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 156 713	31 945 222	34 220 936	34 893 000
Garasjer			1 477 470	0	0
Ladeinntekter EL-bil		123 569	0	0	40 000
Andre inntekter	3	3 854 004	1 296 982	2 500 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		38 134 286	34 719 674	36 720 936	34 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 121 791	-1 582 362	-2 172 000	-2 198 000
Styrehonorar	5	-138 750	-167 229	-166 000	-166 000
Avskrivninger	15	-4 253 865	-4 250 821	-4 267 000	-4 267 000
Revisjonshonorar	6	-59 391	0	-39 000	-39 000
Forretningsførerhonorar		-517 900	-481 725	-527 000	-548 000
Konsulenthonorar	7	-460 021	-510 910	-351 000	-351 000
Drift og vedlikehold	8	-2 457 218	-1 666 788	-1 484 000	-2 929 000
Forsikringer		-969 365	-907 520	-1 093 000	-1 110 000
Festeavgift		-1 149 784	-1 009 825	-1 254 000	-1 154 000
Kommunale avgifter	9	-4 090 992	-3 431 659	-3 911 000	-4 740 000
Ladekostnader EL-bil		0	-1 722 540	0	0
Energi/fyring	10	-2 374 199	-2 731 600	-2 690 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 818 867	-1 520 373	-1 485 000	-1 850 000
Andre driftskostnader	11	-1 031 292	-1 967 970	-1 306 000	-831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 443 435	-21 951 323	-20 745 000	-22 583 000
DRIFTSRESULTAT		16 690 851	12 768 351	15 975 936	12 350 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	297 651	241 562	30 000	400 000
Finanskostnader	13	-11 078 110	-5 893 288	-5 601 000	-13 129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 780 459	-5 651 726	-5 571 000	-12 729 000
ÅRSRESULTAT		5 910 392	7 116 625	10 404 936	-379 000

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 5 910 392 7 116 625





FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 875 968	78 081 393
Leiligheter/lokaler		0	20 000
Andre varige driftsmidler	15	14 457	62 898
SUM ANLEGGSMIDLER		73 890 425	78 164 290
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		749 628	767 532
Forskuddsbetalte kostnader		892 316	870 213
Andre kortsiktige fordringer	16	30 749	368 974
Driftskonto OBOS-banken		11 448 721	13 403 021
Skattetrekskonto OBOS-banken		53 353	39 592
Sparekonto OBOS-banken		8 061 884	356 851
Innestående i andre banker		298 052	0
SUM OMLØPSMIDLER		21 534 703	15 806 182
SUM EIENDELER		95 425 128	93 970 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		46 400	46 400
Udekket tap	17	-166 352 400	-172 262 793
SUM EGENKAPITAL		-166 306 000	-172 216 393
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	248 195 173	252 619 043
Borettsinnskudd	19	9 501 800	9 501 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		257 696 973	262 120 843
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		780 686	1 417 053
Leverandørgjeld		1 331 193	622 063
Skyldige offentlige avgifter	20	115 559	87 664
Påløpte renter		1 117 218	761 664
Annen kortsiktig gjeld	21	689 500	1 177 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 034 156	4 066 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 425 129	93 970 472
Pantstillelse	22	320 505 800	320 505 800





Oslo, __. __. 2024

Styret i Fossum Terrasse Borettslag

Mobashar Sharif

Aisha Butt

Azizurrehman Khan

Knut Engelund

Nayyer Nisar

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	31 972 856
Garasje og parkering	1 575 376
Bilplass	63 232
Husleie butikk	521 417
Ladeinfrastruktur	23 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 156 713



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

Salg av vaktmesterleilighet	3 266 871
Inskudd og div.	301 479
Bom penger	90 201
Borttauing, postekassekilt og div.	195 453
SUM ANDRE INNTEKTER	3 854 004

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 057 250
Overtid	-46 488
Annen lønn, ikke feriepenger	-489 850
Påløpte feriepenger	-192 550
Arbeidsgiveravgift	-278 237
LO/NHO-ordningen (AFP)	-20 818
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-20 770
O/U premie	-1 030
Andre personalkostnader	-14 798
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 121 791

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 138 750.
I tillegg har styret fått dekket til styremøte for kr 19 094, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 59 391.
Gjelder 2022 og 2023

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-199050
Varmtvannsmåling - ISTA	-129789
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-106982
Obos Eiendomsforvaltning AS	-19 700
Pelias - Inspeksjon	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-460 021



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

BK-Anlegg AS	-330 363
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-330 363
Drift/vedlikehold bygninger	-841 256
Drift/vedlikehold VVS	-114 125
Drift/vedlikehold elektro	-103 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448 602
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-37 208
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 086
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-93 035
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-102 333
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-226 774
Annet vedlikehold	-35 951
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-11 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 457 218

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 001
Vann- og avløpsavgift	-2 575 140
Renovasjonsavgift	-1 508 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 090 992

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 374 199
SUM ENERGI / FYRING	-2 374 199

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 900
Container	-210 816
Håndverktøy	-13 719
Datautstyr	-12 745
Annet driftsmateriale	-27 610
Lyspærer og sikringer	-3 294
Renhold ved firmaer	-164 658
Snørydding	-80 250
Andre fremmede tjenester	-48 353
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-21 511





Andre kostnader tillitsvalgte	-19 094
Andre kontorkostnader	-125 991
Telefon u/mva	-8 911
Porto	-6 387
Drivstoff	-49 118
Vedlikehold biler/maskiner	-160 131
Gave, fradragsberettiget	-3 000
Bank- og kortgebyr	-29 094
Øreavrunding	2
Tap på fordringer,	-37 513
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 031 292

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107 936
Renter bank	168 085
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 702
Andre renteinntekter	7 928
SUM FINANSINTEKTER	297 651

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-11 057 253
Renter på leverandørgjeld	-20 857
SUM FINANSKOSTNADER	-11 078 110

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	43 454 999
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 487 264
Bygningsmessige anlegg	20 933 705
SUM BYGNINGER	73 875 968

Bygninger		
Tilgang 1960	43 454 999	43 454 999
Feiemaskin/Snøfreser		
Tilgang 2016	315 615	
Avskrevet tidligere	-301 865	
Avskrevet i år	-13 749	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	36 629 133	
Avskrevet tidligere	-13 861 818	
Avskrevet i år	-1 833 609	
		20 933 706
Ventilasjonsanlegg		





Tilgang 2018	23 718 159	
Avskrevet tidligere	-11 859 079	
Avskrevet i år	-2 371 815	
		9 487 265
SUM BYGNINGER		73 875 971

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2019	617 326	
Avskrevet tidligere	-568 178	
Avskrevet i år	-34 692	
		14 456
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 456

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 253 865
--------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil utbetalt til kunde		6 999
Leverandør - kreditnota		23 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		30 749

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30%. Lånet er innfridd i mars 2023.			
Opprinnelig 2015	-92 114 379		
Nedbetalt tidligere	35 253 404		
Nedbetalt i år	56 860 975		0
Handelsbanken			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Lånet er innfridd i mars 2023.			
Opprinnelig 2020	-206 000 000		
Nedbetalt tidligere	10 241 932		



Nedbetalt i år	195 758 068	0
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løper til 2058.		
Opprinnelig 2023	-251 116 843	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 921 670	
		-248 195 173
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-248 195 173

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	9 501 800
SUM BORETTSINNSKUDD	9 501 800

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-53 353
Skyldig arbeidsgiveravgift	-62 206
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-115 559

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-165 760
Gebyr og fakturaomkostninger	140
Avsatt styrehonorar 2020	-379 658
Mellomregning 2023 - Fossumsletta	-144 222
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-689 500

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 501 800
Pantelån	248 195 173
TOTALT	257 696 973

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

Bygninger	73 875 968
TOTALT	73 875 968





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ETOP1-6XDLY-OC56G-PDS1NW-4ZC8S-A5B6J



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 13:09:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETOP1-6XDLY-OC56G-PDS1WV-4ZC8S-A5B6J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Innstilling fra valgkomiteen i Fossum Terrasse borettslag.

I innstillingen har vi lagt vekt på at det skal være nokså lik representasjon av begge kjønn og alder som speiler beboerne i borettslaget, samt å legge til rette for at styret innehar den nødvendige kontinuitet og erfaring. Vi har også forsøkt å rekruttere nye til styreverv, som vi har lykket med.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges hvert år.

Forslag til nytt styre for Fossum Terrasse borettslag 2024/2025

Styreleder – Ikke på valg

Mobashar Sharif, TUV 26c.

Styremedlem 1 – Ikke på valg

Knut Engelund, TUV 24c.

Styremedlem 2 – Ikke på valg

Nayyar Nisar, TUV 20a.

Styremedlem 3 – På valg for 2 år

Sissel Stenseth, TUV 16b. Innstilles av valgkomiteen. Hun har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL.

Styremedlem 4 – På valg for 2 år

Her er valgkomiteen delt i sin innstilling. Det fremmes forslag på to kandidater

Azizurrehman Khan, TUV 24a. Har vært styremedlem i 2 år. Ønsker å fortsette.

Truls Eikeri, TUV 24b. Er i dag varamedlem og har tidligere vært styremedlem i Fossum Terrasse BRL. Ønsker fast plass i styret.

Varamedlem 1 – Velges for 1 år

Amir Shinwary, TUV 28b. Er i dag varamedlem. Ønsker en ny periode.

Varamedlem 2 – Velges for 1 år

Inger-Johanne Løwer Keser, TUV 14c.

Varamedlem 3 – Velges for 1 år

Safyan Mahmood, TUV 36b.

Varamedlem 4 – Velges for 1 år

Steinar Arstad, TUV 24b. Har tidligere vært varamedlem til styret i Fossum Terrasse BRL.

Valgkomiteen for Fossum Terrasse borettslag – Oslo Mandag 16. april 2024

Inger-Lise Simensen, Fakhra Masnoon, Inger-Johanne Løwer Keser, Akthar Mahmood, Bjørg Johansen.



INFORMASJON FRA STYRET TIL GENERALFORSAMLINGEN 2024

Informasjon

Vibbo er den primære kanalen for informasjon i borettslaget. Styret oppfordrer alle andelshavere til å logge inn på vibbo.no/5079 og oppdatere sin informasjon, og samtykke til å motta informasjon digitalt, dette vil gjøre det enklere for oss å dele viktig informasjon.

I tillegg legger vi ut noe informasjon på Facebook og hjemmeside. Viktig informasjon vil også bli hengt opp på infotavlen. Det er viktig å merke seg at Facebook kun er en sosial plattform og ikke egnet for klager eller kommunikasjon med styret.

Husk at kontakt med styret bør skje via e-post til styret@fossumt.no.

Felleskostnader

Styret har jobbet med å holde utgiftene nede og unngå økning i felleskostnadene. To viktige tiltak har vært reforhandling av kommunale tjenester som avfallshåndtering, samt å si opp serviceavtaler og tjenester som ikke hadde stor nytteverdi for borettslaget. En betydelig reduksjon på 20 avfallskontainere som tidligere ikke ble benyttet til tømning har blitt gjennomført. Samlet sett forventes disse tiltakene å spare borettslaget rundt 600 000 kroner årlig. I tillegg har styret opprettet en sparekonto og plassert overskuddslikviditet der, dette vil gi borettslaget renteinntekter på omtrent 800 000 kr årlig.

VVS-prosjektet

Det er nå 4 år siden Selvaag sluttførte VVS-prosjektet. Det er Styret som skal motta reklamasjonene og vurdere hva vi anser som reklamasjonssaker/garantisaker. Selvaag vil selv vurdere om de ønsker å komme på befaring. Dersom det er saker Selvaag ikke mener er garanti/reklamasjon vil det være opp til styret å ta en vurdering på om det er aktuelt å kjøpe inn tjenester fra en takstmann/fagmann for å vurdere om de aktuelle reklamasjoner utgjør mangler. Dersom fagpersonen deler oppfatningen om at saken gjelder feil fra andelshavers side, må styre gi en tilbakemelding til beboeren om denne vurderingen, og at saken ikke vil bli fulgt opp videre. I motsatt tilfelle må styret vurdere å fremme et formelt krav om utbedring/prisavslag. Dette må gjøres for samtlige mangelskategorier. Det vil være naturlig at dersom en fagmann vurderer et forhold som en mangel, at det fra styret gjør en innsats for å finne ut av hvor mange som har samme opplevelse/problem, før det fremmes et konkret krav.

Det er også viktig å erkjenne at det kan være forhold som utgjør mangler, men som det vil være kostbart å forfølge rettslig. I slike tilfeller kan styret vise til at det ikke er økonomisk forsvarlig å kreve utbedring, og at det er opp til styret eller beboeren (avhengig av typen mangel) å utføre utbedringen selv.

Styret har utarbeidet en oversikt over innmeldte saker i 2023 og arbeider med å holde oversikten oppdatert, samtidig som vi følger opp leverandørene når sakene ikke blir fulgt opp som avtalt. Garantien for baderomsinventar utløper fra oktober 2024 for de første blokkene til juni 2025 for de siste blokkene. I løpet av høsten 2024 vil styret sende ut et skjema eller gjennomføre en befaring av bad for å registrere eventuelle reklamasjoner.



Postkasser

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å bruke klisterlapper eller skrive navn direkte på postkassene. Postkasseskilt kan bestilles på posten.no eller hos skomakeren på Stovner senter.

Hensetning av søppel i fellesarealer og ved papircontainere

Bomberommene og kjellerdørene skal være låst og ikke brukes til oppbevaring av avfall. Styret har opplevd gjentatte tilfeller der søppel og andre gjenstander blir plassert i kjellergangene og trappeløpene. Det har også vært mye forsøpling rundt papircontainere og fellesarealer. Styret og vaktmestere må bruke en god del tid på opprydding og oppfølging av forsøplingen. Dersom det oppdages at beboere etterlater søppel, vil styret fakturere vedkommende for den medgåtte arbeidstiden for fjerning og oppfølging. Dette er en praksis som må opphøre, da det øker administrasjonsarbeidet og potensielt kan føre til økning av den månedlige husleien.

Service og reparasjon av vinduer

Flere klager på vinduene, vinduer begynner å bli gamle og det er behov for å vedlikeholde av disse. På sikt vil det være nødvendig og skifte ut vinduene, Dette er et omfattende prosjekt forbundet med store kostnader som vil medføre vesentlig økning av felleskostnader. Frem til økonomien tillater dette vil det være av stor betydning for varigheten på eksisterende vinduer at de ivaretas og vedlikeholdes på best mulig måte

Styret vil i den forbindelse minne om at vedlikeholdsplikten til andelshaverne også gjelder vinduene.

For at vinduene skal holde lengst mulig er det viktig med følgende tiltak:

- Sørg for riktig bruk av leiligheten, som tilstrekkelig utlufting ved stor belastning av fukt ved matlaging eller annen aktivitet.
- Kontinuerlig bruk av det nye Lunos ventilasjonsanlegget, holde spalteventil i overkant av vinduet åpen
- Sørg for at varmluft fra panelovn under vinduene har fri tilgang oppover så varmluften passerer glassflaten og flytter duggpunktet utover og med det reduserer duggproblematikk, her er det og viktig at vinduet ikke er dekket til med gardiner eller annet som kan hindre luftsirkulasjon foran vinduet.
- Foreta jevnlig maling og vedlikehold av vinduer/dører. Her er det viktig at riktig maling benyttes, ikke plastbaserte produkter da dette hindrer at treverket puster og får tørket opp.

Ladeanlegget

Borettslaget overtok ladeanlegget og startet opp i midten av mai 2023. Det har vært en positiv utvikling med betydelig nedgang i ulovlig lading fra stikkontaktene til motorvarmere.



Julegrantenningen

I 2023 arrangerte vi julegrantenning med besøk av nissen og utdeling av gaver. Vi koste oss med pølser og brus. Til neste år håper vi å se enda flere delta på denne hyggelige tradisjonen. Styret har søkt om støtte til både Julegrantenningen og til Vårfesten. Dette var vi så heldige å få støtte til slik at vi kunne arrangere noe sosialt for beboerne våre uten å bruke for mye av beboernes penger på dette

Etablering av uteplass mellom blokk 10 og 12

Styret har innhentet tilbud fra to forskjellige entreprenører og prosjektert løsning og kostnader. Styret har i tillegg søkt om bomiljøtilskudd for uteplassen på halvparten av prosjektkostnadene. Vi får svar på søknaden i begynnelsen av juni. Styret kommer til å fortsette arbeidet etter tilskuddssøknaden er ferdigbehandlet.

Gulestua

Styret har i samarbeid med Fossumsletta Borettslag leid ut Gulestua til Røde Kors. Dette gir borettslagene ekstra faste inntekter hver måned. Vi har fornyet kontrakten med Røde Kors i 2024.

Hærverk på bommene

Det har vært observert hærverk på bommene, hvor fysisk makt er blitt brukt for å åpne dem. Dette er svært uheldig, da reparasjonene er kostbare. Det koster 20 kroner å kjøre gjennom bommene. Dette er en ordning som er innført for å unngå gjennomgangstrafikk i borettslaget og sikre trygg ferdsel for alle beboere. Styret er klar over at mynter ikke alltid er like tilgjengelige, Vi har derfor i april 2024 installert kortterminaler på bomautomatene i borettslaget, slik at det nå er mulig å betale med kort.

Ansettelse av Hjelpemann

Styret brukte en del tid på å finne rett person til jobben. Michael Haile ble ansatt å inneha de nødvendige kvalifikasjonene. Han har tidligere erfaring med vaktmestertjenester og hadde tidligere jobbet i borettslaget gjennom et annet firma. Han startet stillingen i september 2023.

Bruksendring på vaskeriet

Vaskeriet har stått tomt og ubrukt siden baderomsprosjektet. Lokalet er eid i felleskap med Fossumsletta. Dette er et stort lokale og styret har i denne perioden vurdert muligheter for utleie av dette lokalet. Dette krever imidlertid oppgradering av bygget iht TEK 17, det innebærer blant annet nye vinduer og ytterveggene må tilleggisoleres. Vi har engasjert arkitekt som har bistått med prosjektering av tekniske og det visuelle av vaskeriet. Hvem og når det skal leies ut til beror på utvikling i prosjektet, planen i dag er å oppgradere vaskeriet iht TEK 17.

Gulestua

Styret har i samarbeid med Fossumsletta Borettslag leid ut Gulestua til Røde Kors. Dette gir borettslagene ekstra faste inntekter hver måned. Vi har fornyet kontrakten med Røde Kors i 2024.



Overvannshåndtering ved blokk 12 og 14

Beboere i den nederste raden har i flere år blitt plaget av vannoppsamling på grunn av dårlig drenering på veien. Asfalten hadde utilstrekkelig avrenning til sandfang, og dette ble spesielt problematisk om vinteren. Når det ble varmt på dagtid, sank grusen ned i vannet, og fryst på kvelden til en glatt overflate. For å løse dette problemet ble det installert et ekstra avløp og fall ble justert mot kummene.

Utredning av kostnader for søppelbrønner

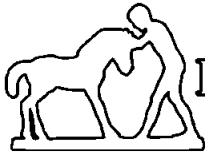
Styret innhentet tilbud for søppelbrønner og gjennomgikk en grundig sammenligning med den eksisterende løsningen. Dessverre viste det seg at det ikke ville føre til vesentlige besparelser. Det er også verdt å merke seg at dette ikke er pålagt av kommunen. Derfor har styret besluttet å ikke fortsette med prosjekteringen av søppelbrønner.

Det ble oppdaget en omfattende spredning av veggedyr i en av blokkene våre. Saken ble først rapportert til styret, og leiligheten ble sanert for skadedyrene. Etter anbefaling fra skadedyrfirmaet utvidet styret kontrollen til naboileiligheten for å avdekke spredningen. Nesten halvparten av leilighetene var infisert, trolig skyldes dette forsinket innmelding til styret, det påminnes at man har plikt til å melde inn straks andelseieren oppdager skadedyr eller liknende iht. § 13 i vedtektene.

Borettslagets forsikring dekker ikke frysing av innbo, og andelshaverne meldte skadene til sine individuelle innboforsikringer. Styret anslår at kostnadene per andel vil ligge mellom 40 000 og 70 000 kroner.

Styret understreker viktigheten av å tegne innboforsikring, noe som også er angitt i borettslagets vedtekter § 17.





FOSSUM TERRASSE BORETTSLAG

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel

nr. i Fossom Terrasse borettslag

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den 7.mai – 2024,

og gir med dette

fullmakt til å møte for meg.

Sted....., dato

Underskrift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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