



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 093 928	11 000 606
Sum inntekter		20 093 928	11 000 606
Kostnader			
Lønnskostnad		456 962	355 992
Annen driftskostnad		4 380 082	3 800 482
Sum kostnader		4 837 044	4 156 474
Driftsresultat		15 256 884	6 844 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 533	25 103
Sum finansinntekter		64 533	25 103
Annen finanskostnad		2 444 435	1 696 644
Sum finanskostnader		2 444 435	1 696 644
Netto finans		-2 379 902	-1 671 541
Ordinært resultat før skattekostnad		12 876 982	5 172 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 876 982	5 172 590
Årsresultat		12 876 982	5 172 590
Totalresultat		12 876 982	5 172 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 876 982	5 172 590
Sum overføringer og disponeringer		12 876 982	5 172 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 837 838	556 900 121
Sum varige driftsmidler		556 837 838	556 900 121
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		74 641	
Sum finansielle anleggsmidler		74 641	0
Sum anleggsmidler		556 912 479	556 900 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		685 271	825 195
Sum fordringer		685 271	825 195
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 951 512	3 530 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 951 512	3 530 971
Sum omløpsmidler		3 636 783	4 356 166
SUM EIENDELER		560 549 262	561 256 287

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		535 000	535 000
Sum innskutt egenkapital		535 000	535 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 876 424	224 999 442
Sum opptjent egenkapital		237 876 424	224 999 442
Sum egenkapital		238 411 424	225 534 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98 971 978	112 485 978
Øvrig langsiktig gjeld		222 654 224	222 580 000
Sum annen langsiktig gjeld		321 626 202	335 065 978
Sum langsiktig gjeld		321 626 202	335 065 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 252	9 862
Leverandørgjeld		492 384	646 004
Sum kortsiktig gjeld		511 636	655 866
Sum gjeld		322 137 838	335 721 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 549 262	561 256 287



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382999

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 588 969
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 093 928	11 000 606
Sum inntekter		20 093 928	11 000 606
Kostnader			
Lønnskostnad		456 962	355 992
Annen driftskostnad		4 380 082	3 800 482
Sum kostnader		4 837 044	4 156 474
Driftsresultat		15 256 884	6 844 131
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 533	25 103
Sum finansinntekter		64 533	25 103
Annen finanskostnad		2 444 435	1 696 644
Sum finanskostnader		2 444 435	1 696 644
Netto finans		-2 379 902	-1 671 541
Ordinært resultat før skattekostnad		12 876 982	5 172 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 876 982	5 172 590
Årsresultat		12 876 982	5 172 590
Totalresultat		12 876 982	5 172 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 876 982	5 172 590
Sum overføringer og disponeringer		12 876 982	5 172 590



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	556 837 838	556 900 121
Sum varige driftsmidler	556 837 838	556 900 121
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	74 641	
Sum finansielle anleggsmidler	74 641	0
Sum anleggsmidler	556 912 479	556 900 121
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	685 271	825 195
Sum fordringer	685 271	825 195
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 951 512	3 530 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 951 512	3 530 971
Sum omløpsmidler	3 636 783	4 356 166
SUM EIENDELER	560 549 262	561 256 287

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Annen egenkapital	237 876 424	224 999 442
Sum opptjent egenkapital	237 876 424	224 999 442
Sum egenkapital	238 411 424	225 534 442
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	98 971 978	112 485 978
Øvrig langsiktig gjeld	222 654 224	222 580 000
Sum annen langsiktig gjeld	321 626 202	335 065 978
Sum langsiktig gjeld	321 626 202	335 065 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 252	9 862
Leverandørgjeld	492 384	646 004
Sum kortsiktig gjeld	511 636	655 866
Sum gjeld	322 137 838	335 721 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	560 549 262	561 256 287



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Symra Terrasse Borettslag

27. april 2023

Selskapsnummer: 707





Velkommen til årsmøte i Symra Terrasse 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:

27. april 2023 kl. 18:00, Karlsrud skole.

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 honorarer
7. Styrehonorar sameiet
8. Honorar til valgkomiteen
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Symra 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 årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jostein Frømyr 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 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 ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 0707 Symra Terrasse borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 402 000.

Styret ønsker å gi hvert styremedlem et gavekort pålydene kr 5 000,- totalt kr 30 000. Dette er i henhold til lovverket, og vil ikke utløse arbeidsgiver avgift (altså en besparelse for borettslaget på kr 4 230,-. Dette beløpet (kr 30 000) blir trukket fra honorar beløpet på kr 402 000. Slik at fordeling blir:

Styrehonorar kr 372 000



Gavekort kr 30 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 402 000. (kr 372 000 + kr 30 000)

Sak 7

Styrehonorar sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2022 på kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse i sameiet settes til kr 60 000.

Sak 8

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen er foreslått satt til kr 9 000.

Styrets innstilling

Styret ønsker også her å benytte gavekort på kr 3 000, for å unngå å betale arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens honorar settes til kr 9 000.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Skundberg
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Eliassen
Valgkomiteens innstilling
- Jostein Frømyr
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Jørgen Brucker
Valgkomiteens innstilling
- Øyvind Amundsen
Valgkomiteens innstilling



Sak 10

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:

- Tom Skundberg
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jostein Frømyr
Valgkomiteens innstilling

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Hilde Merete Sagstad
- Karin Bryhn
- Karl Raymond Norum



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens Vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens Vei 24
Styremedlem	Håkon William Hasselgreen	Cecilie Thoresens Vei 12
Varamedlem	Øyvind Amundsen	Cecilie Thoresens Vei 20
Varamedlem	Hans-Jørgen Brucker	Cecilie Thoresens Vei 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom Skundberg Cecilie Thoresens Vei 12

Varadelegert

Jostein Frømyr Smedbergveien 11

Valgkomiteen

Karin Bryhn	Cecilie Thoresens Vei 12
Karl Raymond Norum	Cecilie Thoresens Vei 12
Hilde Merete Sagstad	Cecilie Thoresens Vei 20

Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

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.

Symra Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. I tillegg kommer to kontorer som benyttes av bydel Nordstrand og to fellesrom til bofellesskapene.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919588969, og ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Tomten ble kjøpt i 2018, har gnr. 159, brn 244 og første innflytting var i august 2018.

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.



Styrets arbeid

2022 har vært nok et meget travelt år for styret. Det har vært utrolig mange befaringer, møter med Skanska og OBOS samt øvrige leverandører til Symra Terrasse på viktige løpende problemsaker som må følges opp. Beslutningen om at betongdekket på torget måtte fjernes og støpes på nytt, (for tredje gang) var nesten ikke til å tro, men da Skanska hadde «glemt» at torget (naturligvis) måtte ha armering i betongen for å kunne tåle belastningen av brannbiler, semitrailere etc. Det var ingen vei utenom. «Fordelen» denne gangen var at de hadde erfaring! men det å følge opp på nytt har naturlig nok krevd mye tid.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste mandagen/tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har stort sett også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og egne møter med OBOS og Skanska samt Teams-møter og regnskapsmøter med forvaltningskonsulent. Det har i tillegg vært gjennomgang av diverse saksmateriell i forbindelse med løpende prosjekter under utbedring, hundrevis av telefonsamtaler, og ikke minst, et utall e-postutvekslinger med ovennevnte aktører, styret imellom og med mange beboere, også på Vibbo. både på e-post og på Vibbo.

De viktigste aktørene i 2022 har vært de samme som i 2021/2020/2019 (vi blir visst aldri kvitt dem!): OBOS Nye Hjem (ONH) (byggherre), Skanska (hovedentreprenør), Nordby Maskin AS (graver på Torget), Bravida AS (varmtvann, gulvvarme og ventilasjon), Elektro-Kontakten AS (ringeklokker, lys, brannalarmer), Dormakaba AS (nøkler, brikker, dørpumper og brikkelesere), Energima Boligservice AS (service på ventilasjon, avfukting), Norconsult AS (avfukting), OBOS Prosjekt (bistår ONH), og Tørt Bygg AS (avfukting).

Ny vaktmester fra Coor (Kim Winge) har vært en sentral og viktig person for at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, skulle gå så knirkefritt som mulig. Både borettslaget og OBOS Eiendom har løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning for drift av hele sameiet. Det har dessverre vært altfor ofte bytte av vaktmester på Symra (vi har nå den 4. vaktmester siden starten). Det medfører at styret må involveres i daglige gjøremål, da opplæringen i Coor er noe mangelfull.

Torget

På slutten av 2021 fikk vi, som nevnt, dessverre melding om at hele betongdekket på torget måtte skjæres opp og støpes på nytt, tykkere og med armering.

Arbeidet med å forsterke betongen ble først igangsatt våren 2022, men som en mellomløsning valgte Skanska å montere 8 store 3mm tykke stålplater hvor brannbiler kunne stå, hvis utrykning.

Meldingen var bare helt utrolig å få, og er nesten ikke til å tro, men noe vi måtte forholde oss til. Vi må ha et torg med godkjent bæreevne Kvalitetssikring er tydeligvis ikke benyttet av verken Skanska eller OBOS i dette tilfellet (heller). Hvis de hadde gjort en uavhengig 3. manns kontroll før støpning av nytt torg for 2. gang, ville dette ha blitt oppdaget. Det som var «uteglemt» var å legge stålarmoring i betongstøpen og øke tykkelsen på støpen med 5 cm til 20cm. Dette er nå bli gjort, og nytt torg ble ferdigstilt i september 2022.

Kompensasjon

Som i 2021, fikk styret også i 2022 forhandlet seg frem til en kompensasjon til alle beboere pga. stor sjenanse i forbindelse med anleggsarbeidene på torget (støy, bråk, støv og skitt).



Alle beboere fikk et gavekort på kr. 3 000 som ble betalt av ONH. De beboerne som ble mest berørt (i nr. 16 og nr. 20), fikk i tillegg et ekstra gavekort på kr. 3 000.

Det ble satt opp evakueringsstillaser på nordsiden av nr. 16 og på sydsiden av nr. 20, dette pga. gjeldende brannforskrifter. Disse måtte stå i flere måneder, noe som var lite populært for beboere som ble berørt.

Ekstra godtgjørelse til styret fra OBOS Nye hjem

Styret har siden januar 2019 måttet jobbe mye med alle problemene og feilene som har dukket opp, og som er omtalt bl.a på Vibbo, helt frem til nå. Det er ikke normalt at styret i et nyetablert borettslag må engasjere seg i så stor grad og over så lang tid som tilfellet har vært i Symra terrasse. OBOS har heller ikke vært mye tilstede og dermed overlatt til styret å følge opp Skanska og underentreprenører samt informere beboere om alt som skjer. Etter møter med OBOS og diverse e-postkorrespondanse ble det enighet om at OBOS refunderer direkte utlegg borettslaget har hatt på ca kr 51 000 og utbetaler i alt kr 300 000 til styret for alt merarbeid styret har hatt i perioden januar 2019 - desember 2022. Av beløpet er kr 240 000 utbetalt til styret i 2022 og restbeløpet, kr 52 000 (ex. arbeidsgiveravgift) foreslås utbetalt i forbindelse med generalforsamlingen i 2023.

Andre saker som bør nevnes spesielt er:

Lekkasjer

Det har vært en lekkasje i branntrapp fra Cecilie Thoresens vei (CTV) ved nr. 24/26, hvor det viste seg at det kom vann inn fra trappen opp til takhagen. Det var svært vanskelig å finne lekkasjen, men alt er nå forsvarlig tettet.

I tillegg har det vært flere interne lekkasjer fra garasjelegget i U1 til U2 ved Rema 1000 inngangen og ved sykkelstativene på samme sted. Skruene var for lange og brøt membranen, slik at det ved store vannmengder i garasjelegget i U1 (som det har vært flere av) renner det ned i U2.

På første p-plata i U1 og ned til EI-syklene i U2 ved nr. 12 var det heller ikke godt nok tettet når vannet steg over normalen. Det var glemt å tette i overgang gulv/vegg.

Det er viktig at vi får ordnet det meste før garantitiden løper ut i august 2023.

Ventilasjon

Det har vært jobbet mye med ventilasjon og spesielt hva som kan gjøres med den høye fuktigheten som har vært i hele U2, helt fra starten av. Rapporter er skrevet både av Energi Bolig og Norconsult, og begge har konkludert med det samme:

«De tekniske anleggene på bygget er dimensjonert for å kunne levere i henhold til krav til luftmengder i kjeller. Reguleringen av disse kan ikke justeres uavhengig for boder og boenheter lenger opp i bygget.

I deler av sommerhalvåret står ventilasjon for betydelig tilførsel av fuktighet i boder. Det virker sannsynlig at deler av fuktigheten i bodene kommer fra grunn, men ettersom det er et mindre fuktproblem vinterstid enn sommerstid antas det at ventilasjon er hovedproblemet. Bodarealer virker å være prosjektert utenfor klimaskallet, det er dermed kaldt nok der til at kondens oppstår.»



Konklusjon

- Ventilasjonsaggregatene er etter innstallering av boostervifter i hvert aggregat i stand til å **gi de luftmengdene** som er prosjektert.
- Ventilasjonsaggregatene **har balanserte luftmengder**.
- **Avfukting er eneste rasjonelle løsning** på høy luftfuktighet og fuktige overflater i boder.
- Gjennomtrengning av **grunnvann er ikke hovedårsaken** til fuktige boder, men kan være det lokalt i enkelte boder.

Mulige tiltak for å bedre situasjonen

Det er konkludert med at innstallering av separate avfuktingsanlegg i de ulike bodområdene i nr. 12, 16, 20, 24 og 26, sykkelrom og branntrapper i hele U2 er løsningen som vil fungere best på kort og lang sikt.

Installasjonen er gjennomført når dette skrives (mars 2023) og ser ut til å fungerer tilfredsstillende.

Vedrørende ventilasjon ble det i 2021 konkludert med at ventilasjonsanleggene var underdimensjonerte i hht. kravspesifikasjon fra OBOS. Nye ekstravifter ble derfor til slutt besluttet installert i tilknytning til eksisterende ventilasjonsanlegg i hvert bygg. Arbeidet ble ferdig i mars 2022. Kostnaden, ca. kr 2 mill., ble dekket av Bravida.

Da det ikke er kjøling (dessverre) på ventilasjonsanlegget i Symra, anbefales det aktiv bruk av solskjerming foran vinduene mot vest og syd for å dempe innnetemperaturen om sommeren.

Trappeneser.

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

Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene mellom og foran blokkene

I 2022 måtte borettslaget overta skjøtsel av uteområdene på de 3 takhagene vi har. Avtale ble inngått med Nordisk Landskap AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene, og det har fungert tilfredsstillende.

Skjøtsel av bedene på bakkeplan foran nr. 16 og 20 samt foran næringsarealene og på syd- og nordsiden av blokkene er sameiets ansvar. Det ble imidlertid ikke inngått noen avtale for 2022, og bedene ser veldig stygge ut. Sameiet vil inngå en avtale for 2023, slik at vi får det som vi ønsker på bakkeplan.

Grøntutvalget

På generalforsamlingen i mai 2022 ble det opprettet et grøntutvalg som skal komme med forslag slik at det blir grønnere og penere i Symra terrasse. Grøntutvalget består nå av 6 kvinner og frontes av Vivi Schibbye. Aktiviteten er upåklagelig, og det har blitt kjøpt inn flotte blomsterkasser i tre til alle inngangspartiene samt på sydsiden av borettslaget. Kassene er frem til nå beplantet med lyng og eføy, men utvalget vil stå for utskifting av blomster tilpasset årstiden. Veldig bra jobbet til alle i utvalget. Den økonomiske kostnaden dekkes av OBOS, som har besluttet, hvert år i 5 år, å gi penger til alle borettslag øremerket bl.a. beplantning og andre tiltak for å bedre bomiljøet.

Måkegutta

Måking av takhagene med tilhørende gangveier og trapper har tidligere vært utført av et eksternt firma. Styret har imidlertid vært ganske misfornøyd med jobben, dårlig måking utført til dels sent på dagen.

Vi er imidlertid så heldige i Symra terrasse at vi har mange spreke personer som melder seg når styret etterspør måkehjelp. Denne vinteren har 4 menn meldt seg til måkejobben, og måkingen har aldri vært bedre!! Vi håper ordningen kan fortsette!!

Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud

Det pågår, som de fleste er klar over, et planarbeid der det skal utarbeides en områderegulering etter plan- og bygningsloven for området Lambertseter-Karlsrud (CTV 1-15).

Borettslaget har én representant med vara i samspillsgruppen som er etablert av plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget er en aktiv representant. Skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn.

Det siste fra PBE er som følger:

«Områdereguleringen skal gi forutsigbare rammer for detaljreguleringsplaner og byggesaker innenfor planområdet. Områdereguleringen skal sikre en helhetlig stedsutvikling av Lambertseter-Karlsrud.

Plankart og reguleringsbestemmelser skal gi føringer for byrom, gang- og sykkelforbindelser, trafikksystem, bebyggelsens arealbruk og rammer for utforming. Infrastruktur- og byromstiltak som fastsettes i områdereguleringen vil gi grunnlag for rekkefølgekrav og fremtidige utbyggingsavtaler.

Planområdet skal få en bymessig utvikling, jf. Kommuneplan 2015s føringer for utviklingsområder i ytre by. Det betyr blant annet at flere boliger, flere typer arealformål og en finmasket gate- og byromstruktur skal sikres ombygging av veier til bygater, etablering av nye parker og byrom, et bredere boligtilbud, styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.»

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

Status pr mars 2023 er som følger:

Det er stor uenighet om det meste (som er helt vanlig) mellom utbyggere på den ene siden og PBE på den andre siden sammen med naboer. Utbyggere vil ha fortgang i prosjekteringsprosessen og flest mulig leiligheter med minst mulig innblanding og færrest mulig kostnader. Helst ingen bevaring av gamle bygg (CTV nr. 9, 7 og 5) og uten barnehager og skoler, samt at parker bør legges på kommunal grunn.



Saksgangen i PBE mht. tid er pr. mars 2023 som følger:

00a Mottatt sak (.)		02.02.2018
P60 Forslag til program mottatt/utarbeidet		21.10.2019
P04e Oppstart planarbeid kunngjort og varslet	28.10.2019	28.10.2019
P62b Fastsatt program for planarbeidet	29.01.2021	27.04.2021
P18a Beslutning om offentlig ettersyn	05.09.2022	
P18ba Lagt ut til høring/off. ettersyn	12.09.2022	
P23a Sendt Byrådsavd	08.05.2023	

Det opplyses om at det pt. allerede er forsinkelser på ca. 9 måneder, og det forventes ytterligere forsinkelser. PBE håper å kunne legge ut planarbeidet til høring/offentlig ettersyn i juni 2023. Det er viktig at beboere engasjerer seg og gir tilbakemeldinger til PBE og politikere på hvordan utbyggingen vil påvirke miljø og boforhold i CTV 12-26.

Solavskjerming

Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming av glassbalkongene som leveres av Markisemannen. Hver og en beboer må avtale med Markisemannen v/Preben Madsen hva de ønsker. Preben Madsen: mobil 959 03 000, e-post: preben@markisemannen.no.

Styret forutsetter at fremtidig solavskjerming skjer med samme duker og farger som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positive til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes at styret skal godkjenne leverandør som ønskes benyttet til innglassing av åpne glassbalkonger.

Innglassing av markterrasser er styret positive til.

Styretavla

Styretavla ved postkassene ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjonen med beboerne lettere, men har etter at OBOS introduserte Vibbo.no, blitt mer som et supplement til Vibbo. Det er ikke alle som er like mye på nett eller på nett i det hele tatt. Vi prøver derfor å holde styretavla oppdatert med det viktigste som skjer.

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

Seksjonen opp til høyre på styretavla er praktisk informasjon som dato, klokkeslett, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken (t-bane, buss) i vårt nærområde.



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

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

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

Sum bruksareal er 11 055 m².

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

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

Den enkelte bruksenhets hoveddeler består av klart avgrensede deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjonsbegjæringen. Balkonger og takterrasser er inkludert i boligseksjonen.

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

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

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

**Kort oppsummert har følgende vært hovedfokuset for sameiestyret:**

Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer, HMS og sikkerhet.

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer. Alt fra vannlekkasjer i garasjeanlegg til forbedring av grøntanlegg på eiendommen og drift av fellesanlegg. I tillegg har selvfølgelig alle utfordringene med byggarbeidene på torget, hvor torget måtte støpes på nytt, nok en gang, vært i fokus.
- Økonomi, likviditet og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring i hht. vedtekter.

Styrehonorar sameiet

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2022 på kr. 60 000.

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID

Styret har, som ovennevnte viser, hatt svært mye å gjøre, og det er ikke en dag uten henvendelser på enten e-post, mobil, Vibbo, møte med leverandører eller beboere. Styret opplever, som i fjor, at vi hele tiden må være frempå for å diskutere, argumentere, purre, påpeke, sjekke, påstå, klage, etc. til Skanska og OBOS over små og store saker som burde vært løst uten vår innblanding. OBOS, som byggherre og selger av leilighetene, oppleves fremdeles å være altfor tilbaketente og overlater det aller meste til styret i borettslaget og Skanska.

Informasjon til beboere**Rapportering av skader, feil og reklamasjoner**

Rapporteringsstedet for skader/klager/feil i leilighetene, for alle beboere, er som tidligere: www.inAttika.no. Nettstedet, InAttika.no, er «påtvunget» borettslaget og har fungert tilfredsstillende i 2022, men beboere som ikke er på nett eller ikke håndterer internett så bra, blir ikke spesielt hensyntatt, noe som betyr at feil og mangler eventuelt ikke blir utbedret som ønsket. I praksis betyr dette at OBOS forutsetter at alle som kjøper en ny OBOS leilighet, i praksis må være på nett.

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

Noen beboere er imidlertid ikke fornøyd med inAttika og de svarene de får, og gir dessverre opp å klage. Husk at vi alle har 3-5 års reklamasjon, og at det blir vanskeligere (les umulig) å få aksept på klager/feil når 5 år har gått (august 2023).



Solgte boliger i borettslaget

Det er omsatt 19 leiligheter i borettslaget siden 2018. Interessen er stor og leilighetene selges raskt til vesentlig høyere priser enn de opprinnelige kjøpesummene.

År	Antall rom	Kvm	Pris + fellesgjeld	Kommentar
2018	2	45	3 636 000	
2018	2	47	3 441 000	
2018	2	53	4 151 000	
2019	2	53	3 751 000	
2019	2	45	3 501 000	
2019	4	91	7 211 000	
2019	4	130	13 400 000	39 m2 takterrasse + 1 stor balkong og 1 liten balkong, 2 p-plasser, toppetasje
2020	2	45	3 991 000	
2020	3	62	5 201 000	
2021	2	45	4 220 000	
2021	3	62	4 050 000	
2021	2	53	4 600 000	1 p-plass
2021	2	45	4 175 000	
2021	2	45	3 900 000	
2021	3	72	10 494 000	39 m2 terrasse + 1 p-plass, toppetasje
2022	2	45	3 991 000	
2022	3	69	8 401 000	1 p-plass
2022	2	45	4 296 000	
2022	2	53	4 450 000	
Totalt solgte	19			

Lån i OBOS banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2021 en samlet gjeld på ca. kr 98,97 mill. Gjelden er uendret pr. leilighet fra i fjor, hvis det ikke er foretatt ekstraordinær nedbetaling, da lånet er avdragsfritt til oktober 2023. Renten pr. 31.12.2022 var 2,75 %. Borettslaget har IN-ordning på lånet.

Felleskostnader («Husleie»)

Styret har besluttet å øke husleien med 10% for 2023 pga. store kostnadsøkninger på energi og løpende vedlikeholdskontrakter som justeres i hht. KPI. Likviditeten er tilfredsstillende, og driften er god.

Økonomi

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr. 449 000 ble resultatet, hensyntatt ekstraordinær nedbetaling av gjeld fra andelseiere, et underskudd på kr. 637 036. Vesentlige avvik var på energi/jordvarme, drift og vedlikehold og kostnader sameie. Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr. 3,1 mill. i disponible midler, vesentlig på konto, ved inngangen til 2023.



Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditetssituasjon for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette hendelser.

Budsjettet for 2023 er satt opp med et underskudd på kr. 690 000 og vurderes som forsvarlig gitt borettslagets tilfredsstillende likviditet. Økonomien i borettslaget vurderes som god.

Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2023, noe som heller ikke burde være nødvendig i et borettslag som fyller 5 år i august 2023.

Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med vannskade i 2022. Saken gjaldt en lekkasje i et rør i bad/kjøkken som forårsaket lekkasje ned i taket til Rema 1000. Skadene i leiligheten var omfattende, og reparasjonsarbeidene pågikk i lang tid.

Vi hadde også et forsøk på innbrudd til bodområde nr. 24. Tyvene kom ikke inn i bodområdet pga. gjennomførte tyverisikringer av dørene, men påførte karm, dør og lås så mye skade at nytt måtte settes inn. Utbedringer og reparasjoner er gjennomført.

Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrom i 1.etg i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post: symraterrasse@styrommet.no. Se ellers Vibbo.no hvor vedtekter, husordensregler og alle regnskaper kan hentes/leses.

Borettslagets postkasse for beboere er i Cecilie Thoresens vei 20 og er merket «Styret».

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og det er det mange som gjør. Styret ber om at alle eiere registrerer seg på Vibbo.no.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Symra Terrasse Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS, og fast vaktmester for Symra Terrasse borettslag er pt. Kim Winge.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene (inngangspartier, trappeløp og heis) hver fredag og arbeidet utføres av Fortuna Renhold AS. Husk å ta inn dørmatten.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved



innflytting. Noen har i tillegg kjøpt en bod nr. 2. Oversikt over hvem som disponerer hvilke bod(er) følger av vedlegg til vedtektene som finnes på Vibbo.no.

Parkering

Andelseierne som skulle ha p-plass fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke plasser følger av vedlegg til vedtektene.

Det er 3 p-plasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene og solgt til andelseiere i borettslaget. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

Fire av p-plassene i garasjelegget i U2 er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om HC-plassene, se borettslagets vedtekter.

Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt som lade plass for el-bil/ladbar hybridbil. Forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

El-sykler

Borettslaget eier tre el-sykler som kan benyttes av andelseierne. Syklene står i U2 under nr. 12.

Styret har inngått driftsavtale med OTTO Mobility AS for borettslagets El- sykler.

Utleie er basert på smarttelefon, og appen heter: **Otto fra Bertel O. Steen**, som du laster ned på din mobil på vanlig måte. Du må registrere deg i appen via bank ID og kredittkort.

Ta kontakt for ytterligere informasjon om leie på symraterasse@styrerrommet.no.

Nøkkel, brikke og postkasseskilt

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til symraterasse@styrerrommet.no. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer og brikkenummer da alle har egne nummer trykket på nøkkel/brikke.

Postkasseskilt skal bestilles hos Asker Produkt tlf.: 66 76 14 80, www.asketprodukt.no, og styret ber om at nye postkasseskilt bestilles ved navnebytte. Det skal ikke skrives med tusj på postkasseskiltet eller limes på navnelapper. Vi vil alle at det skal se ordentlig ut.

Reklamasjon

Alle reklamasjoner, store som små, må skje skriftlig og sendes til inAttika. Link til inAttika på Symra: <https://www.agorainattika.no/web/Symra>. Fremgangsmåte står i boligpermen (se boligpermen.no).

Ditt brukernavn er din e-postadresse. Ved spørsmål send e-post til support@inattika.no.

Feil eller mangler ved leiligheten som er reklamasjonsberettiget, skal sendes til inAttika. Før en reklamasjon sendes, er det viktig at du setter deg godt inn i informasjonen i boligpermen som du har fått innloggingsinformasjon til på nettet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseier til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

TV og bredbånd

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

Avtale om energiservice

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

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

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

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no.

Ved eierskifte må eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere utstyret. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er viktig at du sjekker utstyret én gang pr år (ved å snu det opp ned) og at du vet hvor pulverapparatet er plassert.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån, **30.5 og 30.11**. 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 fra beboerne.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets skriftlige samtykke og godkjenning av leietaker.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: postmottaktveita@obos.no.

For tiden er det én bolig som er godkjent utleid.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Alle leiligheter i Symra er klassifisert i energiklasse B.

Fellesrom (styrerom)/ soverom

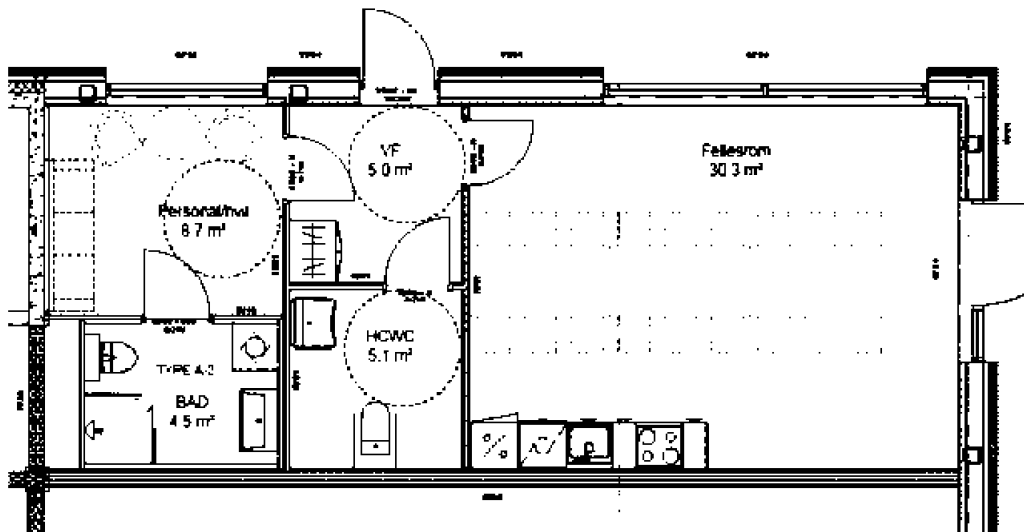
Beboerne har mulighet til å leie både fellesrom og soverom. Disse befinner seg i 1.etg. i sydenden av borettslaget, til venstre for inngangen til nr. 26, og har egen inngang.

Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, bestikk, kopper, glass og tallerkener, TV samt bord og stoler. WC i gangen tilhører fellesrommet.

Soverommet har to soveplasser i køye samt eget bad med wc og dusj.

Beboere som ønsker å leie fellesrom og/eller soverom, kan kontakte styret på e-post: symraterrasse@styrerrommet.no. Leiekontrakt må signeres i forbindelse med leie.

Styret har besluttet at det pt. er gratis å leie fellesrom og soverom.





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 budsjettet og skyldes i hovedsak høyere innbetalte finanskostnader og kompensasjon fra OBOS Nye Hjem.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og er blant annet knyttet til økte kostnader til energi/jordvarme og drift/vedlikehold.

Finanskostnader er ca kr 500 000 høyere enn budsjettet og skyldes at renten har økt fra 1,60% til 3,75%.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

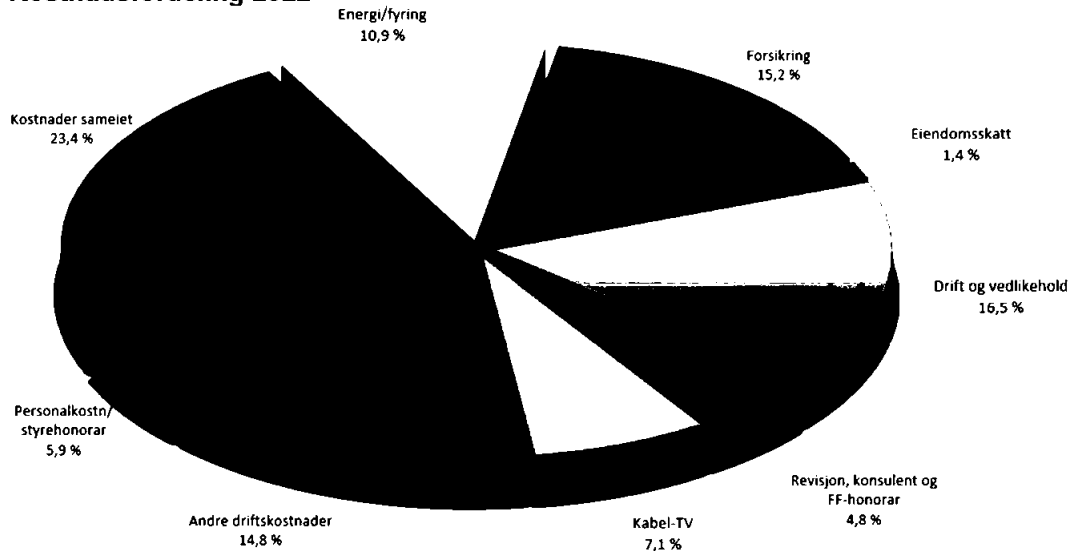
I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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.

Kostnadsfordeling 2022



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

Posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er beregnet til kr 1 335 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2023 vedtatt en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og skal betales av den enkelte beboer som ilegges eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales via «kostnader sameie».

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert noe høyere energikostnader i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 blir kostnadsført under «kostnader sameie».

Lån

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt oktober 2018 med 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 3,75% og første avdrag på lånet blir i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret for 2023 beløper seg til kr 144 052 inkl mva. og medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet.

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie organisasjonsnummer 821141842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjon 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale* og seksjon 6 er varmesentral.

*Møtelokalet leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, og styret avholder styremøter i lokalet.



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Symra Terrasse 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 07/07 Symra Terrasse Borettslag.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, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 700 299	3 468 383	3 700 299	3 125 147
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 876 982	5 172 590	-449 000	-328 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0	0	-362 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-13 514 000	-5 350 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-417	0	0	0
Reduksjon egenkapital i sameiet		62 283	409 326	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-575 152	231 916	-449 000	-690 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 125 147	3 700 300	3 251 299	2 435 147
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 636 783	4 356 166		
Kortsiktig gjeld		-511 636	-655 866		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 125 147	3 700 300		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 444 435	1 696 644	1 940 336	3 906 672
Innkrevde felleskostnader	2	3 968 972	3 943 542	3 968 664	4 394 328
Innbetalinger		10 000	0	0	0
Andre inntekter	3	156 521	10 420	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 579 928	5 650 606	5 909 000	8 301 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 882	-43 992	-51 000	-57 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-350 000	-402 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-7 420	-8 000	-9 000
Andre honorarer	23	-22 080	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-138 245	-134 875	-138 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-23 481	-19 078	-20 000	-10 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-668 817	-253 216	-588 000	-557 000
Kommunale avgifter	9	-90 770	-63 349	-91 000	-161 000
Kostnader sameie	22	-1 524 855	-1 719 818	-1 462 000	-1 625 000
Energi/jordvarme	10	-706 391	-430 452	-500 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-463 322	-415 650	-425 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-733 177	-735 225	-793 000	-778 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 837 044	-4 156 474	-4 459 000	-5 149 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 742 884	1 494 131	1 450 000	3 152 000
Innbetalt andel fellesgjeld		13 514 000	5 350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 256 884	6 844 131	1 450 000	3 152 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 533	25 103	50 000	65 000
Finanskostnader	13	-2 444 435	-1 696 644	-1 949 000	-3 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 379 902	-1 671 541	-1 899 000	-3 480 000
ÅRSRESULTAT		12 876 982	5 172 590	-449 000	-328 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 876 982	5 172 590		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	387 838	450 121
Miljøbankkonto, øremerket		74 641	0
SUM ANLEGGSMIDLER		556 912 479	556 900 121
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		131 250	108 555
Andre kortsiktige fordringer	15	18 717	7 905
Energiavregning	20	535 304	708 735
Driftskonto OBOS-banken		359 567	582 233
Sparekonto OBOS-banken		7 675	427 071
Sparekonto OBOS-banken II		2 584 270	2 521 667
SUM OMLØPSMIDLER		3 636 783	4 356 166
SUM EIENDELER		560 549 262	561 256 287
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 5000		535 000	535 000
Annen egenkapital	16	237 876 424	224 999 442
SUM EGENKAPITAL		238 411 424	225 534 442
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	98 971 978	112 485 978
Borettsinnskudd	18	222 580 000	222 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	74 224	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		321 626 202	335 065 978
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		492 384	646 004
Påløpte renter		19 252	9 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		511 636	655 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 549 262	561 256 287



23

Symra Terrasse Borettslag

Pantstillelse	21	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	22	26 000	146 487

Oslo, 09.03.2023

Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Berit Eliassen /s/ Håkon William Hasselgreen /s/ Jostein Frømyr /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger og tomter avskrives ikke.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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 note 16 annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 606 780
Garasje plasser	142 200
Fellesrom/bolig	128 400
Eiendomsskatt	90 692
MC-plass	900
Kapitalkostnader på IN-lån	2 182 323
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	262 112
Overført til kapitalkostnader	-2 444 435
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 968 972

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

Miljøtilskudd fra OBOS	44 777
Kompensasjon fra Obos nye hjem	111 744
SUM ANDRE INNTEKTER	156 521

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-84 882
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 882

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket mat til møter, sommermiddag, julebord og vin for kr 18 888, jf. note 11 andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 643
Energikartlegging/Energihuset Marked AS	-15 838
SUM KONSULENTHONORAR	-23 481

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 404
Drift/vedlikehold VVS	-11 645
Drift/vedlikehold elektro	-19 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-229 912
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 454
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 576
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-668 817

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-90 770
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-90 770

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-415 344
Jordvarme	-291 047
SUM ENERGI / FYRING	-706 391

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie/fellesrom/bolig	-137 784
Verktøy og redskaper	-10 102
Driftsmateriell	-8 561
Vaktmestertjenester	-190 373
Vakthold	-20 565
Renhold ved firmaer	-281 791
Andre fremmede tjenester	-22 288
Trykksaker	-4 574
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 888
Andre kontorkostnader	-21 180
Kontingenter	-2 650
Gaver	-2 163
Bankgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-9 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-733 177

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 624
Andre renteinntekter	205
SUM FINANSINNEKTER	64 533

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 444 435
SUM FINANSKOSTNADER	-2 444 435

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	18 717
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 717

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 978 402
Egenkapital fra IN tidligere år	221 384 022
Egenkapital fra IN 2022	13 514 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	237 876 424

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.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-333 870 000
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere; IN	221 384 022
Nedbetalt i år, IN	13 514 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-98 971 978

AVDRAG PÅ LÅN

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

På løpende lån vil de månedlige felleskostnadene øke med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr.	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag for er 30/10-23
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	
2003		250
2023		300
1015		500
3017		700
3002		950
4012		1 100
1017		1 150
3021		1 200
3012		1 300
1003		1 400
3001		1 600
2017		1 650
1025, 3006, 3011, 3016		1 750
2025, 5003		1 850
1004, 1018, 2024		1 900
3007		1 950
1002, 1016, 1022, 3003		2 000
1021, 1024, 2016, 4003		2 100
2021, 3014, 4002		2 150
2002, 3020, 3022		2 200
3019		2 250
4014		2 300
1005		2 650
1006		2 750
2018		2 800
1019		3 050
4018		3 100
4008		3 250
5005		4 100
3013		4 150
4010		4 250
5002		4 750
5001		7 450
6004		7 650

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -222 580 000

SUM BORETTSINNSKUDD -222 580 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning til bomiljøtiltak fra OBOS -74 224

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -74 224

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-757 291
SUM INNETEKTER	-757 291

KOSTNADER

Administrasjon Techem	66 335
Energikostnader til innkreving	1 226 260
SUM KOSTNADER	1 292 595

SUM ENERGIAVREGNING	535 304
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	98 971 978
Beregnete IN-forpliktelser	234 898 022
TOTALT	556 450 000

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

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

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

Selskapet har en eierandel på 73,83% i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige eierandel av gjelden i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 26 000.

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

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

**NOTE: 23****ANDRE HONORARER**

Periodiserte honorar fra 2023 til 2022	10 080
Valgkomitéhonorarer	12 000
Kompensasjon lønnsutgifter ONH tidligere år	240 000
Kompensasjon ført mot innbetaling kto. 399	-240 000
TOTALT	22 080

737 - CECILIE THORESEN ES - CECILIE THORESEN ES**RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022**

Telest	KR0737	VA0737	BO0737	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNHJ. FELLESKOSTN.	512 052	0	1 482 368	1 975 020
ANDRE INNTEKTER	3 230	0	0	3 230
SUM DRIFTSINNTEKTER	515 881	0	1 482 368	1 978 250
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	0	-7 755	-7 755
STYREHONORAR	0	0	-55 000	-55 000
REVISJONSHONORAR	-4 196	0	-4 197	-8 213
FORL.FØREHONORAR	-37 055	0	-37 055	-74 110
DRIFT OG VEDLIEKSHOLD	-100 390	0	-229 963	-330 323
FORSIKRINGER	-115 615	-2 217	-283 910	-601 742
KOMMUNALE AVGIFTER	-76 585	0	-886 717	-673 302
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 314	0	-87 033	-171 347
SUM DRIFTSKOSTNADER	-418 034	-2 217	-1 301 540	-1 721 791
DRIFTSRESULTAT:	97 857	-2 217	180 828	256 467
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	514	0	1 480	2 013
RES. FINANSINNT/KOSTN.	514	0	1 480	2 013
RESULTAT	98 370	-2 217	182 327	258 480



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 707 **Selskapsnavn:** Symra Terrasse 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
E-post: oef@obos.no

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