



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 065 420	26 168 150
Sum inntekter		11 065 420	26 168 150
Kostnader			
Lønnskostnad		517 504	483 572
Annen driftskostnad		5 121 759	4 103 990
Sum kostnader		5 639 263	4 587 562
Driftsresultat		5 426 157	21 580 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 444	105 572
Sum finansinntekter		130 444	105 572
Annen finanskostnad		4 336 675	4 216 859
Sum finanskostnader		4 336 675	4 216 859
Netto finans		-4 206 231	-4 111 287
Resultat før skattekostnad		1 219 925	17 469 301
Årsresultat		1 219 925	17 469 301
Totalresultat		1 219 925	17 469 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 219 925	17 469 301
Sum overføringer og disponeringer		1 219 925	17 469 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 740 103	556 842 465
Sum varige driftsmidler		556 740 103	556 842 465
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		152 990	124 613
Sum finansielle anleggsmidler		152 990	124 613
Sum anleggsmidler		556 893 093	556 967 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		132	
Andre fordringer		407 850	398 270
Sum fordringer		407 982	398 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 283 361	3 715 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 283 361	3 715 809
Sum omløpsmidler		2 691 343	4 114 079
SUM EIENDELER		559 584 436	561 081 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		256 565 651	255 345 725
Sum opptjent egenkapital		256 565 651	255 345 725
Sum egenkapital		257 100 651	255 880 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 142 178	81 480 313
Øvrig langsiktig gjeld		222 725 480	222 701 826
Sum annen langsiktig gjeld		301 867 658	304 182 139
Sum langsiktig gjeld		301 867 658	304 182 139
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 137	445 536
Leverandørgjeld		594 400	572 757
Skyldige offentlige avgifter		-1 410	
Sum kortsiktig gjeld		616 127	1 018 293
Sum gjeld		302 483 785	305 200 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		559 584 436	561 081 157



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535054

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 065 420	26 168 150
Sum inntekter		11 065 420	26 168 150
Kostnader			
Lønnskostnad		517 504	483 572
Annen driftskostnad		5 121 759	4 103 990
Sum kostnader		5 639 263	4 587 562
Driftsresultat		5 426 157	21 580 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 444	105 572
Sum finansinntekter		130 444	105 572
Annen finanskostnad		4 336 675	4 216 859
Sum finanskostnader		4 336 675	4 216 859
Netto finans		-4 206 231	-4 111 287
Resultat før skattekostnad		1 219 925	17 469 301
Årsresultat		1 219 925	17 469 301
Totalresultat		1 219 925	17 469 301
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 219 925	17 469 301
Sum overføringer og disponeringer		1 219 925	17 469 301



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 740 103	556 842 465
Sum varige driftsmidler		556 740 103	556 842 465
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		152 990	124 613
Sum finansielle anleggsmidler		152 990	124 613
Sum anleggsmidler		556 893 093	556 967 078
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		132	
Andre fordringer		407 850	398 270
Sum fordringer		407 982	398 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 283 361	3 715 809
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 283 361	3 715 809
Sum omløpsmidler		2 691 343	4 114 079
SUM EIENDELER		559 584 436	561 081 157
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	256 565 651	255 345 725
Sum opptjent egenkapital	256 565 651	255 345 725
Sum egenkapital	257 100 651	255 880 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	79 142 178	81 480 313
Øvrig langsiktig gjeld	222 725 480	222 701 826
Sum annen langsiktig gjeld	301 867 658	304 182 139
Sum langsiktig gjeld	301 867 658	304 182 139
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 137	445 536
Leverandørgjeld	594 400	572 757
Skyldige offentlige avgifter	-1 410	
Sum kortsiktig gjeld	616 127	1 018 293
Sum gjeld	302 483 785	305 200 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	559 584 436	561 081 157



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG



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:

3. juni 2025 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. Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av andre honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen 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 frammmøteliste 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. S-707 Årsrapport 2024.pdf
- 2. 0707 Symra Terrasse Borettslag.pdf
- 3. 0707 Årsregnskap 2024 SYMRA TERRASSE BORETTSLAG.pdf
- 4. 0737 Resultategnskap avd. 2024 CECILIE THORESENS ES.pdf

Sak 6

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer

Forslag fremmet av:
Tom Rajdnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som tidligere år virker det som det ligger langt inne å få vasket parkeringsgarasjene etter vinteren i rimelig tid. Garasjene tørker opp i mars måned, med det resultat at det bugner av støv, møkk og salt som virvler rundt.



Foruten å være helseskadelig, har det også noe med trivsel å gjøre.

- Mitt forslag er følgende :

Vi bestemmer når vi vil ha parkeringsgarasjene vasket. F. eks innen utgangen av Mars, eller før påske, hvert år.

Og at jobben bestilles i god tid. U1 og U2 samkjøres.

Kostnaden ved dette forslaget er null, tatt i betraktning at garasjene likevel skal vaskes hvert år.

Forskjellen er bare at vi framskynder vaskingen så tidlig på året at vi slipper å leve med all skitten til langt utover vår/sommer. Vi trenger ikke vente til 17. mai med alt mulig.

Jeg tror det er viktig at vi får renholdet av garasjene inn i faste tidsrutiner.

Forslag

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

Styrets innstilling

Dette er et forslag styret mener ikke hører hjemme og skal beslattes på en GF.

- Vi mener det ikke er helseskadelig å gå i garasjen for å kjøre bilen ut og inn før garasjevasken på våren er utført.

- Konkrete datoer for når garasjen skal vaskes vil variere avhengig av når påsken faller, når snøen har smeltet og når utearealene er feid for grus og høytrykkspylt.

- Garasjevasken på høsten utføres også når hensiktsmessig.

- Det er styrets oppgave å følge opp det daglige vedlikeholdet inkludert garasjevask og det mener vi at vi gjør på en tilfredsstillende måte.

- I fjor ble garasjevasken gjennomført 9. mai og i år ble den utført 2. mai.

Styrets forslag er at det ikke er behov for innføring av egen rutine, besluttet på GF, for vasking av parkeringsgarasjer.

Forslag til vedtak

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.



Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslås satt til kr 60 000 med følgende fordeling:

Valgkomitee, (3 personer)	kr 9 000
Grøntutvalget, (6 personer)	kr 15 000
Måkegutta, (3 personer)	kr 36 000
"Visevaktmestere" (2 personer)	kr 10 000
SUM	kr 60 000

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 60 000.

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:

- Christian Støttrup
Valgkomiteens innstilling.
- Hans-Jørgen Brucker
Valgkomiteens innstilling.



Valg av 1 delegert til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert til obos generalforsamling:

- Tom Skundberg

Valgkomitéen innstilling.

Valg av 1 varadelegert til obos generalforsamling Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert til obos generalforsamling:

- Jostein Frømyr

Valgkomitéen innstilling.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Merete Sagstad

- Karin Bryhn

- Karl Raymond Norum



ÅRSRAPPORT

2024

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	Christian Støttrup	Cecilie Thoresens vei 12
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 som tilhører bofellesskapene i nr 16 og 20.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 919 588 969 og ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Tomten ble kjøpt i 2018, har gnr. 159, bnr. 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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid

2024 trodde vi skulle bli et rolig år, men der tok vi nok en gang feil. Det har vært mange e-poster, Vibbomeldinger til/fra beboere, telefoner, befaringer og møter med Skanska og OBOS samt øvrige leverandører til Symra Terrasse på viktige løpende problemsaker som ikke var løst tilfredsstillende.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste mandagen/tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og regnskapsmøte 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 spesielt OBOS Nye Hjem og Skanska, forvaltningskonsulenten, styret imellom og med mange beboere på Vibbo. Vibbo har for øvrig blitt en veldig viktig intern informasjonskanal for styret.

Vaktmester fra Coor (Kim Winge) har vært en sentral og viktig person og medvirket til at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, har gått så knirkefritt som mulig. Både borettslaget og OBOS Eiendom AS (næring) har løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av både bolig og næring samt felles utearealer. Vaktmester Kim, som for øvrig sluttet i august pga studier, ble erstattet med Elbee Konlan. Vaktmesterjobben følges nøye opp av styret.

Saker som bør nevnes spesielt er:

Lekkasjer og ny pumpe

Det har ikke vært større lekkasjer i garasjen i U2 i løpet av året da det ble besluttet å bytte ut eksisterende pumpe og kjøpe og installere en større og vesentlig kraftigere pumpe. Ny pumpe har gjorde det mulig å redusere grunnvannstanden (utenfor bygget) til 2,10 meter fra ca. 2,60 meter. Det betyr at faren for oversvømmelse i garasjeanlegget i U2 er kraftig redusert.

Det har gjennom året blitt utført noe tettingsarbeider, av Skanska, i garasjen i U2 og arbeidet er nå avsluttet.

Bodene i U2 i nr 20

Det har vært flere lekkasjer i nevnte boder og mange diskusjoner om hvordan dette best kunne løses. Valgte løsning ble å fjerne alt gulvbelegg og erstatte det med fliser og male alt på nytt. Arbeidet ble omfattende og har tatt hele 6 måneder: Arbeidet ble ferdigstilt i april 2025 og betalt av Skanska.

Ventilasjon

Det har vært jobbet med installasjon av varmeelementer i ventilasjonsristen utenfor nr 24 da den, i kalde og fuktige perioder, iser for mye. Løsningen er ennå ikke optimal, men arbeid pågår.

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 innetemperaturen om sommeren.



Rentokil Skadedyrkontroll, Oslo

Det ble oppdaget rotter på takhagene og avtale ble derfor raskt inngått med Rentokil. Det er plassert ut to rottekasser i hver takhage og de skal man holde seg unna. Døde rotter dletter ned i eget rom i bunnen av kassen og tømmes etter behov. Det er fanget i alt ca 40 rotter og de kommer, mener man, fra utgravningene på Lambertseter Syd hvor en ny stor boligblokk er under bygging.

Rentokil utfører skadedyrbekjempelse som beskytter virksomheter og privatpersoner. Deres skadedyrbekjempelse bygger på lang erfaring og de bruker innovative og grønne metoder.

Fasadevask er som vanlig utført og garasjevask ble utført både vår og høst.

Diverse større vedlikeholdsarbeid.

Det har blitt gjennomført oljing av alle inngangspartier og alle vegger i trappene til takhagene da disse var tørre. I tillegg er flere markterrasser blitt kvitt problemene med overvann. Ødelagt skifer er byttet ut i nr 12 og ny plattning opp til takhagen ved nr 12 er lagt med riktig helling, dvs ikke mot vegg som forårsaket fukt. Søyle ved nr 26 er sparklet og malt og sprekker på gangvei og rampe er reparert.

Solavskjerming

Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming på 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. Vi ber om at balkongene holdes ryddige og at brune stråmattor, hvite laken og annet som henges opp som solbeskyttelse, blir byttet ut.

Styret forutsetter at all solavskjerming skjer med tilnærmet samme farge 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 også positive til. Det er pr i dag en søknad om innglassing av åpen balkong som er godkjent, men ikke iverksatt.

Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene

Avtale er inngått med Nordisk Landskap AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene og på bakkeplan. Arbeidene har imidlertid ikke vært som forventet og ny avtale er fremforhandlet for 2025.

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 inngått avtale for 2023/24 og bedene er beplantet og blir vedlikeholdt. Her blir det også et bytte av aktør.

Grøntutvalget

Grøntutvalget, som ble etablert i 2022, har gjennom 2024 sørget for at alle blomsterkasser foran inngangspartiene har blitt beplantet med vår-, sommer- og høstblomster. I tillegg ble det satt ut løk bak søppelkassene og i noen bed ved torget. Utvalget består av 6 damer og ledes av Vivi Schibbye i nr 26. Andre deltakere er Torbjørg, Ellen, Sølvi, Kari og Anne Mette.



Veldig bra jobbet til alle i utvalget. Den økonomiske kostnaden dekkes for tiden av OBOS, som har besluttet å bevilge penger til alle borettslag i OBOS, øremerket bl.a. til beplantning og andre tiltak for å bedre bomiljøet. Søknad må sendes for å kunne bruke pengene som står sperret på borettslagets miljøbankkonto.

Måkegutta

Måking og strøing av takhagene har fungert meget tilfredsstillende i vintersesongen 2024/2025. Gangveier og trapper på takhagene blir måkt og strødd, hvis nødvendig, før mange av oss har stått opp. De samme 3 som måkte forrige sesong har gjort samme jobben i år. Styret takker for god innsats til Jens, Roy og Bjørn. Vi ønsker at ordningen fortsetter til neste år og årene fremover.

Visevaktmestere

Vi er så heldige å ha Tom og Raymond som gjør diverse arbeid i borettslaget. De har bl. a plantet barlind langs gangveien ved nr 12 og 16. I tillegg klipper de plenen på samme sted og har påtatt seg å klippe plenene på nord- og sydsiden av borettslaget, noe som betyr at avtalt skjøtelsesplan blir billigere. I tillegg hjelper de til der det måtte trenge i løpet av året.

Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud

Det har gjennom flere år blitt jobbet med en områderegulering etter plan- og bygningsloven for området Lambertseter-Karlsrud (CTV 1-15).

Borettslaget har hatt én representant med vara i samspillsgruppen som ble etablert av Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget har vært en aktiv deltaker og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn. Samspillsgruppen er nå avviklet.

Overordnet formål med utbyggingen er:

«Formålet med områdereguleringen er at den 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 april 2025 på utbyggingen Lambertseter-Karlsrud er som følger:

Det er jobbet mye med bensinstasjonstomten (CTV 13-15) vis a vis Symra Terrasse og er det prosjektet som har kommet lengst. Med utgangspunkt i den foreslåtte områdereguleringsplan, som ble overlevert fra PBE til byutviklingskomiteen i desember 2023, har Byutviklingskomiteen kommet tilbake til PBE og foreslått en ytterligere økning i



utnyttelsen av området, mellom 5 til 10%, dvs i praksis flere leiligheter, og over 1 000 i alt hvis forslagene går igjennom. For CTV 13-15 øker utnyttelsen fra 200% til 210%. Dette betyr at PBE må gjennomgå områdeplanen på nytt med ny konsekvensutredning på alle plan. Stor jobb som må gjøres og som deretter må ut på høring til alle. Ting tar tid, men vi har ikke hastverk.

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 nærrområde. Nederst til høyre finner man 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.

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

- Seksjon 1 Bolig 8 162 m2/11 055 m2 Samleseksjon for boligene
- Seksjon 2 Næring 998 m2/11 055 m2 Butikklokale (Rema 1000)
- Seksjon 3 Næring 1 561 m2/11 055 m2 Butikklokale (Europris)
- Seksjon 4 Næring 180 m2/11 055 m2 Butikklokale (Smak av Italia)
- Seksjon 5 Næring 57 m2/11 055 m2 Lokale for møtevirksomhet og overnatting
- Seksjon 6 Næring 97 m2/11 055 m2 Varmesentral

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 har i 2024 gjennomført møter, generalforsamling samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med vaktmester, Lambertseter Senter, leverandører og hverandre på telefon og e-post.

Styret har et godt og velfungerende samarbeid med en løsningsorientert innstilling og med fokus på eierens og sameiets beste. Tom Skundberg og Berit Eliassen har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Mona Bråten (fra 2.5.2024) har representert næring (OBOS Eiendom). OBOS Eiendom eier næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000 (CTV 14 og 18), Europris (CTV 22 og 28), Smak av Italia (CTV 30),



OF Energi (Varmesentralen, (CTV 16) og Fellesrommet m/boligdel (CTV 32), sistnevnte leies av borettslaget.

Hovedfokus har vært

Garasjeporten på Torget samt felles uteareal på bakkeplan.

Det har vært store problemer med garasjeporten på torget og porten har i lange perioder ikke fungert tilfredsstillende og har derfor måttet stå oppe hele døgnet. Etter diverse møter ble styret enige med Windsor (garasjeleverandøren) om å dele eksisterende garasjeport i 2 deler og kun ha den nederste delen bevegelig. Dette ble gjennomført mot slutten av året og alle er meget fornøyde med den nye garasjeportløsningen. Det ble, for å unngå påkjørsler, montert rødt blinkende trafikklys ved inn og utkjøring.

I tillegg har utearealene, dvs. alle bed på torget og langs Cecilie Thoresens vei, blitt prioritert og oppgradert samt at ny avtale om skjøtsel av fellesområdene er inngått med selskapet Greenline Landscaping AS (for 2025).

Av øvrige aktiviteter kan nevnes

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer.
- Økonomi, likviditet, faktura- og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer og HMS.
- Samarbeid med leverandører evalueres løpende og endringer kan komme når styret finner det riktig.

En takk til hele styret for godt samarbeid samt til Vidar Bjerkelund i Lambertseter Senter.

Økonomi i sameiet

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert resultat på kr 0, ble resultatet et overskudd på ca. kr 13 000, hvorav næring hadde et negativt resultat på kr 35 799 og bolig et positivt resultat på kr 44 876. Det ble inntektsført kr 53 000 i fm. oppnådd avtale vedr garasjeport med Windsor og mindre negative avvik på drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr 530 000 på konto pr 31.12.2024.

Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette utgifter. I den forbindelse vil næring i 2025 betale inn sitt underskudd for 2024 samt sørge for at egenkapitalen i næring er lik egenkapital til bolig, hensyntatt eiersits.

Budsjettet for 2025 er satt opp med et resultat på kr 0,- og vurderes som forsvarlig gitt sameiernes tilfredsstillende økonomi og innbetaling av ny egenkapital og opparbeidet underskudd fra næring.

Planer i sameiet

Styret har gjennomført planene vedr garasjeport som ble omtalt i 2023. Ny 2-delt port, hvor kun den nederste delen går opp og ned, ble bestilt høsten 2024 og montert i desember 2024.

Sameiet har ingen spesielle investeringsplaner for 2025.



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

Vaktmester fra Coor benyttes både av næring og bolig og da vaktmester Kim Winge sluttet pga. studier ble Elbee Konlan ny vaktmester fra Coor. Elbee har ivaretatt den daglig oppfølgingen av sameiets eiendommen. Både borettslaget og OBOS Eiendom hadde løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av hhv. borettslaget og næring i 2024. Det har dessverre vært perioder hvor sameiet har blitt nedprioritert til fordel for Lambertseter Senter mht. vaktmestertjenester. Dette medfører at styreleder må involvere seg mer i daglige gjøremål. I sum er styreleder misfornøyd med utførte vaktmesteroppgaver i 2024, spesielt etter at vaktmester Kim Winge sluttet i august 2024. Det ble avholdt et møte med Coor i den forbindelse og avtalen med Coor både for næring og borettslaget avsluttes pr 30.04.2025.

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 2024, på kr. 70 000.

Styret takker for det gode og konstruktive samarbeidet vi har hatt med forvaltningskonsulent Siv Heim i OBOS Eiendomsforvaltning og ser frem til et nytt produktivt år.

GENERELL INFORMASJON TIL BEBOERE

Lån i OBOS-banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2024 en samlet gjeld på ca. kr 79,14 mill. Nedbetalingen av fellesgjelden startet i oktober 2023, og nominell rente pr 31.12. var 5,40%. Borettslaget har IN-ordning.

Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2025.

Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med en vannlekkasje i en leilighet. Saken er utbedret og avsluttet.



Symra Terrasse Borettslag

Solgte boliger 2018-2024

Det er omsatt 24 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	39m2 takterrasse + 1 stor bakong 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	1 p-plass
2021	2	53	4 600 000	
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	
2022	2	45	4 296 000	
2022	2	53	4 450 000	
2023	4	108	9 300 000	
2023	2	45	4 100 000	
2023	2	45	4 021 000	
2023	2	45	5 936 650	
2023	2	53	4 550 000	
2024	2	45	4 395 612	
2024	2	45	4 400 000	
2024	2	45	4 550 000	
2024	2	45	4 402 601	
2024	2	45	4 293 554	
Totalt solgte	29			



Styret

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

Styrets 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. Husk å oppdatere Vibbo hvis du har ny e-post eller mobiltelefon.

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 fra 1.8.2024 er Elbee Konlan. Vi har besluttet å bytte ut vaktmesteravtalen med Coor, og ny vaktmesteravtale er inngått fra 1.5.2025 med ISS Facility Services AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene (inngangspartier, trappeløp og heis) hver fredag samt skifting av matter, og arbeidet utføres av Østlandske Rengjøring AS.

Sportsboder

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

Sykkelparkering

Det er sykkelparkering for alle beboere i garasjen i U1, på venstre side når du går inn i nr. 20, og i garasjen i U2, til høyre for inngangen til nr. 16 på veggen mot øst. I sykkelboden i U2 er det også et lite «sykkelverksted» hvor du får pumpet opp dekk og strammet nødvendige ting på sykkelen.

Skismørebod

Det er en flott skismørebod med inngang fra garasjen i U1 ved nr. 26. Boden er til fri benyttelse for beboere.



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 var 3 ekstra p-plasser som ikke var knyttet opp mot leiligheter, og disse ble solgt til andelseiere i borettslaget i forbindelse med innflytting. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

Fire av p-plassene i garasjeanlegget 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 ladeplass for el-bil/ladbar hybridbil. Forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

El-sykler

Borettslaget eier tre el-sykler som p.t. ikke kan benyttes av andelseierne da apparatet rundt syklene og lading ikke er i orden. Syklene står i garasjen i U2 ved nr. 12. Styret kommer tilbake med melding på Vibbo når de igjen eventuelt kan benyttes.

Ny nøkkel, brikke og postkasseskilt

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

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

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 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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



TV og bredbånd

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til TV og bredbånd rettes til Telenors kundetjeneste på telefon 915 09 000/915 05 000, eller deres hjemmeside www.telenor.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 månedlige 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 året før. TN avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. TN sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer, og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av 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. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell 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 felleislån, 30.5. og 30.11. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum én 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. For tiden er det én bolig som er godkjent utleid. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: postmottaktveita@obos.no.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg blir det for hver enkelt bolig 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 22 86 55 00.

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.

Enheten har nå fått tildelt adresse nr 32 av Plan og Bygg i Oslo.

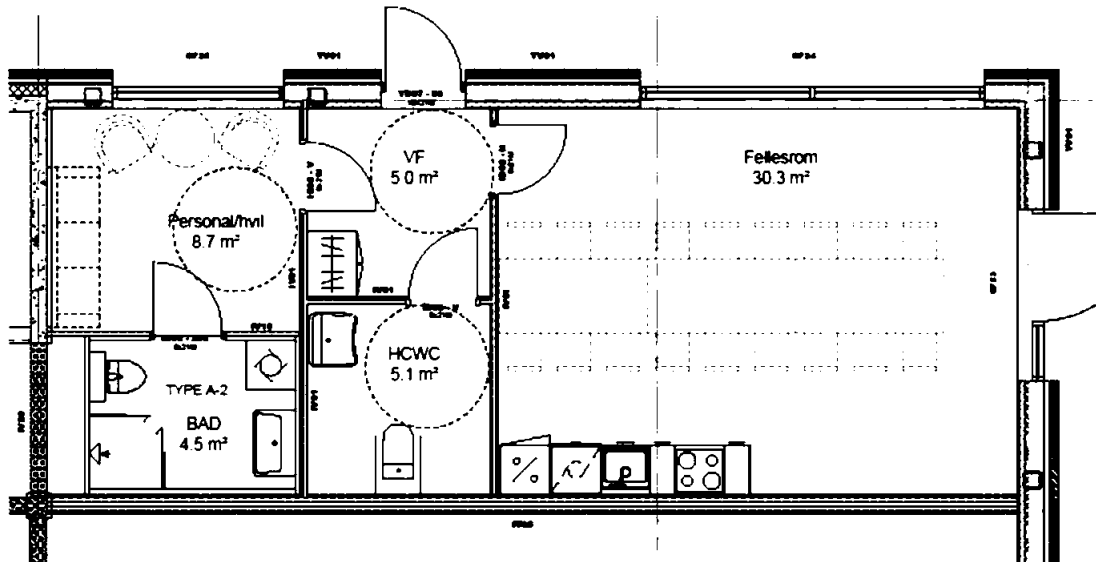
Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, bestikk, kopper, glass og tallerkener, TV samt bord og stoler. WC i gangen tilhører fellesrommet. Det er ikke lagt opp til kokkelering i fellesrommet

Soverommet har to soveplasser i køye på vegg samt eget bad med vask, wc og dusj.

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

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

Nedenfor vises tegningen av fellesrom/soverom.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at betaling for vvarm og gulvvarme ikke er tatt med som inntekt, men avregnet over balansen.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak høyere drifts- og vedlikeholdskostnader på større vedlikehold (ny pumpe til grunnvannet og div. vedlikeholdsarbeider), høyere kostnader til sameiet, noe lavere kostnader til energi/jordvarme og vesentlig lavere kostnader til TV/BB.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes innbetaling av fellesgjeld fra beboere (som ikke ble hensyntatt av OBOS). Finansiinntektene er kr 50 000 høyere enn budsjett og skyldes god cash management.

Resultat

Årets resultat vises kr 1 219 925 i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Korrigert for IN-innbetalinger er årsresultatet et underskudd på kr 305 075.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 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.

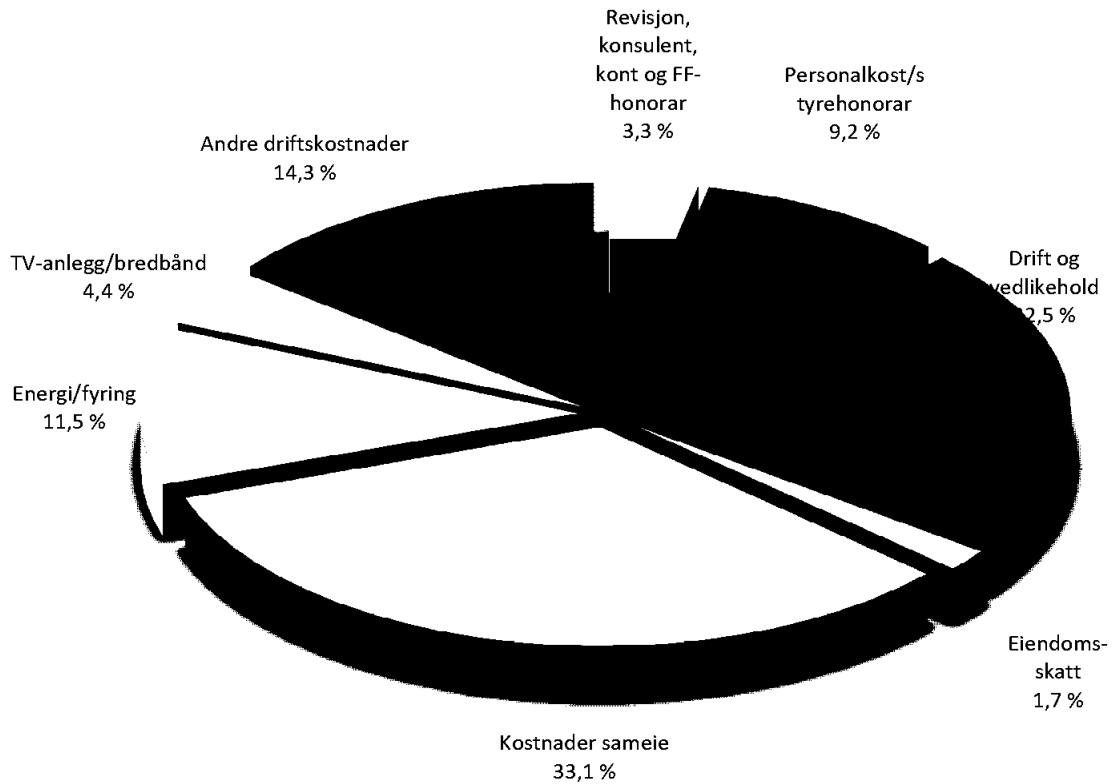
Disponible midler

Borettslagets disponible midler, kr 2 075 216 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld), viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Symra Terrasse Borettslag

Kostnadsfordeling Symra Terrasse 2024





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I postene drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 1 424 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i budsjettet for 2025 vedtatt en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten betales av den enkelte beboer via felleskostnadene, 4 ganger i året.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien for 2025 blir kostnadsført under «kostnader sameie» og utgjør for borettslaget ca kr 380 000.

Lån

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt i oktober 2018 med 40 års løpetid, hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 5,18 %, og første avdrag på lånet var i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2025 beløper seg til kr 161 000 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 2025.

Budsjettet er basert på en økning på 7,5% i felleskostnader for året 2025. Økningen skyldes økte kommunale kostnader, økte kostnader på alle faste kontrakter i forbindelse med drift og vedlikehold av borettslaget, økte TV/BB kostnader etc.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie med org.nr. 821 141 842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjonene 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale* og seksjon 6 er varmesentral.

*Møtelokalet med boligdel leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, samt at styret avholder styremøter og møter med leverandører 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 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap © 2024 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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 095 787	3 125 147
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 219 925	17 469 301
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-813 135	-235 964
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-1 525 000	-17 255 701
Innsk. øremerk. bankkto		-4 723	-2 370
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		102 362	-4 627
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 020 571	-29 361
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 216	3 095 787
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 691 343	4 114 079
Kortsiktig gjeld		-616 127	-1 018 293
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 075 216	3 095 786



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 149 797	4 452 607	5 196 012	5 164 344
Innkrevde felleskostnader	2	4 388 348	4 455 500	5 446 988	4 716 656
Andre inntekter	3	2 275	4 343	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 540 420	8 912 450	10 643 000	9 881 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 144	-52 452	-48 700	-56 000
Styrehonorar	5	-400 120	-402 120	-370 000	-370 120
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-12 000
Andre honorarer	7	-63 240	-29 000	-60 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-151 686	-144 051	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	8	-2 546	-5 636	-10 000	-5 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 400	-21 400
Drift og vedlikehold	9	-1 270 628	-590 135	-802 000	-635 000
Kommunale avgifter	10	-93 898	-160 682	-161 000	-100 000
Kostnader sameie	16	-1 865 903	-1 435 651	-1 758 000	-1 850 000
Energi/fyring	11	-649 080	-570 813	-700 000	-725 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 680	-459 446	-420 000	-525 400
Andre driftskostnader	12	-808 688	-705 926	-782 000	-789 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 639 263	-4 587 562	-5 297 100	-5 329 920
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 901 157	4 324 887	5 345 900	4 551 080
Innbetalt andel fellesgjeld		1 525 000	17 255 701	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 426 157	21 580 588	5 345 900	4 551 080
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	130 444	105 572	80 000	80 000
Finanskostnader	14	-4 336 675	-4 216 859	-4 989 000	-4 294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 206 231	-4 111 287	-4 909 000	-4 214 000
ÅRSRESULTAT		1 219 925	17 469 301	436 900	337 080
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 219 925	17 469 301		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	290 103	392 465
Miljøbankkonto, øremerket		152 990	124 613
SUM ANLEGGSMIDLER		556 893 093	556 967 078
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		132	0
Forskuddsbetalte kostnader		129 214	0
Andre kortsiktige fordringer	17	22 343	20 492
Energiavregning	18	256 293	377 778
Driftskonto OBOS-banken		163 658	1 526 544
Sparekonto OBOS-banken		563 822	7 883
Sparekonto OBOS-banken II		1 555 881	2 181 382
SUM OMLØPSMIDLER		2 691 343	4 114 079
SUM EIENDELER		559 584 436	561 081 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 5 000		535 000	535 000
Opptjent egenkapital	19	256 565 651	255 345 725
SUM EGENKAPITAL		257 100 651	255 880 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	79 142 178	81 480 313
Borettsinnskudd	21	222 580 000	222 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	145 480	121 826
SUM LANGSIKTIG GJELD		301 867 658	304 182 139
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		594 400	572 757
Skyldige offentlige avgifter	23	-1 410	0
Påløpte renter		23 137	375 339
Påløpte avdrag		0	70 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		616 127	1 018 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		559 584 436	561 081 157



Pantstillelse	24	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	16	204 520	126 752

Oslo, 10.04.2025
Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/ Jostein Frømyr /s/ Berit Eliassen /s/ Håkon W. Hasselgreen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt 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.

SKATTETREKKS KONTA

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres 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. Andelseiere 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 19.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 967 656
Garasjeleie	184 400
Diverse	141 240
Eiendomsskatt	93 852
Parkeringsleie	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	5 161 426
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 629
Overført til kapitalkostnader	-5 149 797
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 388 348

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

Parkeringsleie, fakturert	400
Komfyrvakt	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	2 275

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	10 000
Naturalytelser speilkonto	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-54 144
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 144

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 styrehonoraret og lønn til måkegutta.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 120 (hvorav kr 30 000 som gavekort, med gebyr kr 120).

I tillegg har styret fått dekket regnskapsmiddag, mat/bevertning og julebord for kr 35 571, jf. noten om andre driftskostnader. Pga sykdom ble julebordet i 2023 avholdt i 2024, og da kostnadsført i 2024.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**ANDRE HONORAR**

Gavekort Valgkomité, sak 7 (årsmøte)	9 060
Gavekort Måkegutta, sak 6 (årsmøte)	15 060
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Lønn Måkegutta, sak 6 (styremøte 02.04.24)	24 000
SUM KONSULENTHONORAR	63 240

"Lønn Måkegutta" er ført på vanlig måte som ved lønnskjøring, med forskuddsskatt og arbeidsgiveravgift.

I beløpene, så inngår totalt en gebyr på kr 240 fra anskaffelse av gavekortene.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
SUM KONSULENTHONORAR	-2 546

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS-arbeider, Pumpemannen AS	-166 033
Vedlikeholdsarbeider, Byggmestring AS	-407 283
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-573 316
Drift/vedlikehold bygninger	-111 464
Drift/vedlikehold VVS	-23 225
Drift/vedlikehold elektro	-46 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 818
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 049
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 322
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 270 628

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (betales av beboerne)	-93 898
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-93 898

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-327 301
Jordvarme	-321 779
SUM ENERGI / FYRING	-649 080

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-153 321
Container	-14 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 317
Verktøy og redskaper	-2 919
Driftsmateriell	-11 535
Vaktmestertjenester	-202 541
Vakthold	-21 876
Renhold og matter ved firmaer	-292 194
Andre fremmede tjenester	-31 607
Trykksaker	-7 302
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 489
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 571
Andre kontorkostnader	-11 407
Kontingenter	-3 100
Gaver	-1 149
Bank- og kortgebyr	-2 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 688

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	122 161
Andel renteinntekter, selskap 737	5 805
SUM FINANSINNTEKTER	130 444

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 336 662
Renter på leverandørgjeld	-13
SUM FINANSKOSTNADER	-4 336 675

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.159/bnr.244

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note 9.

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 204 519,56.

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

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	22 343
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 343

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-959 533
SUM INNTEKTER	-959 533

KOSTNADER

Techem	3 400
Administrasjon	78 141
Jordvarme	1 134 285
SUM KOSTNADER	1 215 826

SUM ENERGIAVREGNING	256 293
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk av vann og gulvvarme.

For å dekke de løpende kostnadene, krever borettslaget inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 205 669
Egenkapital fra IN tidligere	252 153 723
Egenkapital fra IN 2024	1 525 000
Reduksjon EK fra IN	-3 318 741
SUM ANNEN EGENKAPITAL	256 565 651

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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12.24: 5,35%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-333 870 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	235 964
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	813 135
Nedbetalt tidligere, IN	252 153 723
Nedbetalt i år, IN	1 525 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-79 142 178

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-145 480
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-145 480

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	1 410

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	79 142 178
Beregnete IN-forpliktelser	250 359 982
TOTALT	552 082 160

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



737 - CECILIE THORESEN ES - CECILIE THORESEN ES
RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	546 960	0	1 757 736	2 304 696
ANDRE INNTEKTER	25 651	6 222	25 651	57 523
SUM DRIFTSINNTEKTER	572 611	6 222	1 783 387	2 362 219
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	0	-7 755	-7 755
STYREHONORAR	-15 060	0	-60 020	-75 080
REVISJONSHONORAR	-4 328	0	-4 328	-8 656
FORR.FØRERHONORAR	-40 580	0	-40 580	-81 160
KONSULENTHONORAR	-1 273	0	-1 637	-2 910
DRIFT OG VEDLÏKEHOLD	-252 233	0	-381 021	-633 254
FORSIKRINGER	-110 845	-2 164	-360 594	-473 602
KOMMUNALE AVGIFTER	-127 076	0	-830 525	-957 601
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 081	0	-64 000	-125 081
SUM DRIFTSKOSTNADER	-612 476	-2 164	-1 750 460	-2 365 099
DRIFTSRESULTAT:	-39 865	4 058	32 927	-2 880
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD				
FINANSINNTÆKTER	4 146	0	12 029	16 175
FINANSKOSTNADER	-80	0	-80	-160



Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 066	0	11 949	16 015
RESULTAT	-35 799	4 058	44 876	13 135



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.