



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 168 150	20 093 928
Sum inntekter		26 168 150	20 093 928
Kostnader			
Lønnskostnad		483 572	456 962
Annen driftskostnad		4 103 990	4 380 082
Sum kostnader		4 587 562	4 837 044
Driftsresultat		21 580 588	15 256 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 572	64 533
Sum finansinntekter		105 572	64 533
Annen finanskostnad		4 216 859	2 444 435
Sum finanskostnader		4 216 859	2 444 435
Netto finans		-4 111 287	-2 379 902
Resultat før skattekostnad		17 469 301	12 876 982
Årsresultat		17 469 301	12 876 982
Totalresultat		17 469 301	12 876 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 469 301	12 876 982
Sum overføringer og disponeringer		17 469 301	12 876 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 842 465	556 837 838
Sum varige driftsmidler		556 842 465	556 837 838
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		124 613	74 641
Sum finansielle anleggsmidler		124 613	74 641
Sum anleggsmidler		556 967 078	556 912 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		398 270	685 271
Sum fordringer		398 270	685 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 715 809	2 951 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 715 809	2 951 512
Sum omløpsmidler		4 114 079	3 636 783
SUM EIENDELER		561 081 157	560 549 262

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		535 000	535 000
Sum innskutt egenkapital		535 000	535 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		255 345 725	237 876 424
Sum opptjent egenkapital		255 345 725	237 876 424
Sum egenkapital		255 880 725	238 411 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 480 313	98 971 978
Øvrig langsiktig gjeld		222 701 826	222 654 224
Sum annen langsiktig gjeld		304 182 139	321 626 202
Sum langsiktig gjeld		304 182 139	321 626 202
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		445 536	19 252
Leverandørgjeld		572 757	492 384
Sum kortsiktig gjeld		1 018 293	511 636
Sum gjeld		305 200 432	322 137 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 081 157	560 549 262



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398551

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 168 150	20 093 928
Sum inntekter		26 168 150	20 093 928
Kostnader			
Lønnskostnad		483 572	456 962
Annen driftskostnad		4 103 990	4 380 082
Sum kostnader		4 587 562	4 837 044
Driftsresultat		21 580 588	15 256 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105 572	64 533
Sum finansinntekter		105 572	64 533
Annen finanskostnad		4 216 859	2 444 435
Sum finanskostnader		4 216 859	2 444 435
Netto finans		-4 111 287	-2 379 902
Resultat før skattekostnad		17 469 301	12 876 982
Årsresultat		17 469 301	12 876 982
Totalresultat		17 469 301	12 876 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 469 301	12 876 982
Sum overføringer og disponeringer		17 469 301	12 876 982



Organisasjonsnr: 919 588 969
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		556 842 465	556 837 838
Sum varige driftsmidler		556 842 465	556 837 838
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		124 613	74 641
Sum finansielle anleggsmidler		124 613	74 641
Sum anleggsmidler		556 967 078	556 912 479
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		398 270	685 271
Sum fordringer		398 270	685 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 715 809	2 951 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 715 809	2 951 512
Sum omløpsmidler		4 114 079	3 636 783
SUM EIENDELER		561 081 157	560 549 262
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	255 345 725	237 876 424
Sum opptjent egenkapital	255 345 725	237 876 424
Sum egenkapital	255 880 725	238 411 424
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	81 480 313	98 971 978
Øvrig langsiktig gjeld	222 701 826	222 654 224
Sum annen langsiktig gjeld	304 182 139	321 626 202
Sum langsiktig gjeld	304 182 139	321 626 202
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	445 536	19 252
Leverandørgjeld	572 757	492 384
Sum kortsiktig gjeld	1 018 293	511 636
Sum gjeld	305 200 432	322 137 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	561 081 157	560 549 262



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

2. mai 2024 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. Fastsettelse av honorar til valgkomite
8. Fastsettelse av honorar og godtgjørelse til de som har måkt takhagene
9. Honorar til grøntutvalget
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite

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 velges

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 (OBOS) 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 styreverrommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Vi legger opp til, da det er mulig i hht gjeldende lovverk, å utbetale inntil kr 5 000 av styrehonoraret pr styremedlem som gavekort. Da sparer borettslaget arb.giver avgift (14,1%) og mottaker får null skatt på nevnte beløp.

Av budsjettert beløp på styrehonorar kr 370 000 utbetales i tillegg kr 30 000 som gavekort.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000. (kr 30 000 utbetales som gavekort + kr 370 000 som ordinært honorar.)



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi legger opp til, da det er mulig i hht gjeldende lovverk, å utbetale valgkomitee honorar som gavekort. Da sparer borettslaget arb giver avgift (14,1%) og mottaker får null skatt.

Forslaget i budsjett 2024 er satt til k 3 000 pr medlem i valgkomiteen, som gavekort på Lambertseter Senter, i alt kr 9 000 og foreslås bevilget.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 9 000.

Sak 8

Fastsettelse av honorar og godtgjørelse til de som har måkt takhagene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en tøff vinter og mye snø. Arbeidet på takhagene har vært utført av 3 personer (mot 4 personer i 2022) til styrets fulle tilfredshet og honoraret anbefales økt noe i fht fjorårets honorar.

Det forslås bevilget følgende:

kr 5 000 i gavekort til Jens Eikrem i nr 16

kr 5 000 i gavekort til Roy Nilsen i nr 20

kr 5 000 i gavekort til Bjørn Lilleseth i nr 20.

I tillegg, da grensen for gavekort er kr 5 000, forslås bevilget kr 8 000 i lønn til hver av de ovennevnte personer.

Styret ønsker at måkearbeid på takterrassene og tilhørende trapper skal utføres av beboere da det medfører både tidligere og bedre måking og strøing.

Styrets innstilling

Dette er en rimeligere og bedre løsning for borettslaget.

Forslag til vedtak

Honorar og lønn til måkegruppen (3 personer) settes til kr 5 000 i gavekort + kr 8 000 i lønn til hver. Totalt kr 15 000 + kr 24 000.



Sak 9

Honorar til grøntutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret innstiller på at medlemmer av grøntutvalget hver kompenseres med kr 2.500 i gavekort, totalt kr 15.000. Personene som er i grøntutvalget er:

Vivi Schibbye, Torbjørg Kristiansen, Sølvi Andresen, Ellen Gjerstrøm, Anne Mette Mevik og Kari Fjeldsrud.

Forslag til vedtak

Grøntutvalgets godtgjørelse settes til kr 15 000. (6 x kr 2 500).

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Hasselgreen
Valgkomiteen innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Chr. Støttrup
Valgkomiteen innstilling.
- Hans-Jørgen Brucker
Valgkomiteen innstilling.

Sak 11

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
Valgkomiteen innstilling.



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jostein Frømyr

Valgkomiteen innstilling.

Sak 12

Valgkomite

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 2023

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 som tilhører 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, 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

2023 har vært nok et travelt år for styret. Det har vært mange e-poster, telefoner, befaringer og møter med Skanska og OBOS samt øvrige leverandører til Symra Terrasse på viktige løpende problemsaker som må følges opp.

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 egne møter med OBOS og Skanska samt 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, som har blitt en veldig populær kanal.

De viktigste aktørene i 2023 har vært de samme som i 2022/2021/2020/2019 og nevnes ikke med navn i år.

Vaktmester fra Coor (Kim Winge) har vært en sentral og viktig person for at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, skal gå så knirkefritt som mulig. Både borettslaget og butikkene har løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av både bolig og næring. Vaktmester Kim følges nøye opp av styret.

Saker som bør nevnes spesielt er:

Lekkasjer

Det ble dessverre en stor vannlekkasje etter stormen «Hans» 26-27 august 2023 hvor ca 30-40000 liter vann dekket hele garasjegalvet i U2 fra nord til sør. Det var selvfølgelig weekend og svært vanskelig å få tak i noen som kunne suge opp vannet så fort som mulig, men det klarte styret og sugingen ble påbegynt søndag morgen og avsluttet mandag formiddag. Biler måtte flyttes opp i U1 og taker for hjelpen med det. I ettertid ble det store problemer med store og små fakturaer som ble belastet den enkelte bil av onePark, selv om vi fikk inngått en avtale om gratis parkering med Lambertseter Senter. Den siste fakturaen ble ikke slettet før i mars 2024, så vi er ikke imponert over onePark.

Det har gjennom året blitt utført diverse andre tettingsarbeider da «Hans» også forårsaket mye vann inn i bunnen av trappegangene i U2 i nr 12, 24 og 26. Det medførte igjen at det kom mye vann inn i tilstøtende ventilasjonsrom og vegger er revet og bygd opp igjen samt lister byttet. Vannet rant også fra trappegangene i nr 24 og 26 nede i heissjaktene i nr 24 og 26 slik at heissjaktene også måtte tømmes for vann for å unngå korrosjon og andre heisproblemer.

Vannet steg til hele 2,98 m opp på ytterveggene og styret har i den forbindelse under vurdering kjøp og installasjon av pumper med større kapasitet slik at slike hendelser kan unngås/ bli mindre i fremtiden.



Ventilasjon

Det har vært jobbet mye med ventilasjon i mange år og saken ble godt belyst i forrige årsberetning (2022) og konklusjonen om at installering av separate avfuktingsanlegg, i bodområdene i nr. 12, 16, 20, 24 og 26, sykkelrom og branntrapper i hele U2 er løsningen, vil fungere best på kort og lang sikt, ble akseptert av Skanska (aksepten lå langt inne). All installasjon ble gjennomført i 2023, i alt 13 avfuktingsanlegg, og alle fungerer tilfredsstillende. Skanska betalte som avtalt.

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.

Solavskjerming

Styret har en godkjent 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.

Styret forutsetter at all 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. Det er pr i dag ingen søknader inn.

Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene mellom og foran blokkene

Avtale er 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 inngått avtale for 2023/2024 og bedene er beplantet og blir vedlikeholdet.

Grøntutvalget

Grøntutvalget, som ble etablert i 2022, har gjennom 2023 sørget for at alle blomsterkasser foran inngangspartiene har blitt beplantet med vår, sommer og høstblomster. Utvalget består av 6 kvinner og frontes av Vivi Schibbye i nr 26. Andre deltakere er Torbjørg, Ellen, Sølvi, Kari og Anne Mette. Aktiviteten er upåklagelig, og det har blitt kjøpt inn flotte blomsterkasser i tre til alle inngangspartiene samt på sydsiden av borettslaget. Kassene blir beplantet med grønt og blomster tilpasset årstiden. 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 borettslaget miljøbankkonto.



Måkegutta

Måking og strøing av takhagene har fungert meget tilfredsstillende i den tøffe vintersesongen 2023/2024. Gangveier og trapper på takhagene blir måkt og strødd, hvis nødvendig, før mange av oss har stått opp. Denne sesongen har 3 spreke menn utført jobben og styret takker for god innsats til Jens, Roy og Bjørn. Vi ønsker at ordningen fortsetter til neste år.

Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud

Det har gjennom flere år blitt jobbet med en områderegulering etter plan- og bygningssloven 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 deltaker og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn.

Hovedpunktene i 2023 fra PBE var som følger:

- Hele planarbeidet ble lagt ut til offentlig ettersyn i august 2023 og ga alle anledning til å komme med innspill i perioden 7. august til 19. september 2023.
- Beboere og styret i Symra Terrasse var meget aktive med å gi konstruktive tilbakespill til PBE.
- Mange andre aktører og beboere på Lambertseter og Karlsrud ga tilbakespill.
- Det ble sendt inn ca 100 uttalelser til PBE.
- Den 23. desember 2023 ble hele planarbeidet med uttalelser sendt til byrådsavdelingen i Oslo hvor byrådsavdeling for byutvikling vil behandle saken før den går til endelig behandling i byrådet. Hvor lang behandlingstid det vil ta er meget usikkert og avhenger, naturlig nok, av hvor mange og store saker som er under behandling. Normalt tar det minst 1 år, men høyst usikkert.

Overordnet formål:

«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 2024 på utbyggingen er som følger:

Det er laget og sendt inn følgende til PBE siden desember 2023:

- Oversendelse av økonomisk utredningsnotat for områderegeringsplan Lambertseter- Karlsrud
- Utredning av økonomiske konsekvenser for kommunen - Lambertseter-Karlsrud
- Tiltaksliste og kart OR Lambertseter-Karlsrud pr. 8.5.23
- Rapport Lambertseter-Karlsrud v1.2

Felles for ovennevnte rapporter er at alle er unntatt offentlighet Offl.§23.1.ledd.

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

Styret i sameiet har i 2023 gjennomført styremøter, ekstraordinær 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 eiernes og sameiets beste. Tom Skundberg og Berit Eliassen har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Mona Bråten (frem til 23.10.2023) og Ali Sheikh Munir (fra 23.10.2023) har representert næring (OBOS Eiendom og Lambertseter Senter) som er eier av næringsseksjonene (utleid til Rema 1000, Europris og Smak av Italia som er leietaker etter Plantasjen, som flyttet).

Følgende har vært hovedfokus

- Største utfordring og kostnad har vært garasjeporten på torget, hvor alternative grep vurderes.
- Utearealene har blitt oppgradert med ny beplantning.
- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer.
- Økonomi, likviditet og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer, HMS og sikkerhet.



- Gjennomgang av leverandøravtaler for å kvalitetssikre tilfredsstillende betingelser og vurdere kost/nytte, frekvens etc.
- Samarbeid med leverandører evalueres løpende og endringer kan komme når styret finner det riktig.

Økonomien i sameiet

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på ca kr 4 000 ble resultatet et underskudd på ca. kr 141 000. Vesentlig negativt avvik var det på drift og vedlikehold, kr 236 000 og positivt avvik på forsikringer og kommunale avgifter, ca. kr 100 000. Det negative avviket skyldes store problemer (kostnader) med Windsor garasjeport på torget som ikke har fungert tilfredsstillende, ekstra beplantning i utvendig anlegg pga. tøff vinter for busker i veibedene og bytte av mange UPSer (dørstyring, de sorte boksene) pga. dårlig batterikapasitet på det som ble montert i 2018. Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr 630 000 på konto, ved inngangen til 2024.

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.

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 2023 på kr. 65 000.

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID

Styret har, som ovennevnte viser, hatt nok 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.



GENERELL INFORMASJON TIL BEBOERE

Rapportering av skader, feil og reklamasjoner

I august 2023 hadde vi bodd i borettslaget i 5 år og det har nå blitt veldig vanskelig (les umulig) å reklamere å få aksept hos Skanska/ONH på klager/feil som måtte være. Dette har vi informert om hvert år.

Rapporteringsstedet for skader/klager/feil i leilighetene, for alle beboere, er som tidligere: www.inAttika.no og fungerer fremdeles så det er å prøve seg.

I praksis så har inAttika.no fungert slik at det er Skanska som mottar henvendelsene fra beboere eller styret. Klagesakene blir vurdert av Skanska og 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 e-post eller telefon. Styret kan også kontaktes så kan vi diskutere problemet.

Lån i OBOS banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2023 en samlet gjeld på ca. kr 81,48 mill. Nedbetalingen av fellesgjelden startet i oktober 2023, og renten pr 31.12 var 5,25%. Borettslaget har IN-ordning på lånet.

Felleskostnader («Husleie»)

Styret har besluttet å ikke øke husleien. Likviditeten er tilfredsstillende, og driften er god.

Økonomi

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert underskudd på kr. 267 000 ble resultatet, hensyntatt ekstraordinær nedbetaling av gjeld fra andelseiere, et overskudd på kr. 213 600. Vesentlige avvik var på energi/jordvarme, TV/BB og andre driftskostnader. Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr. 3,1 mill. i disponible midler, vesentlig på konto, ved inngangen til 2024.

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

Budsjettet for 2024 er satt opp med en endring i disponible midler på kr. 123 900. Styret vurderer borettslagets likviditet som tilfredsstillende og økonomien i borettslaget vurderes som god.

Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2024.

Innbrudd

Tall fra vårt forsikringsselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med innbrudd i U1 i nr 16 i desember 2023. Saken gjaldt en ødelagt dør inn i bodområdet samt skade på åtte boddører. Det var lite som ble stjålet fra bodene, som for øvrig dekkes av den enkeltes innboforsikring.



Solgte boliger 2018-2023

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	4 140 000	
2023	2	53	4 550 000	
Totalt solgte	24			



Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrom i 1.etg i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post: symraterasse@styrerommet.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.

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.

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 var 3 p-plasser som ikke var knyttet opp mot leilighetene som i forbindelse med innflytting ble solgt til andelseiere i borettslaget. 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 kan benyttes av andelseierne. Syklene står i U2 under nr. 12.

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

Utleie er basert på kort som fås hos styreleder. Ta kontakt for ytterligere informasjon om leie på symraterrasse@styrommet.no.

Nøkkel, brikke og postkasseskilt

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til symraterrasse@styrommet.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.

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

Telenor valgt som ny 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 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 slokkeutstyr 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. 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. For tiden er det ingen boliger 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. 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.

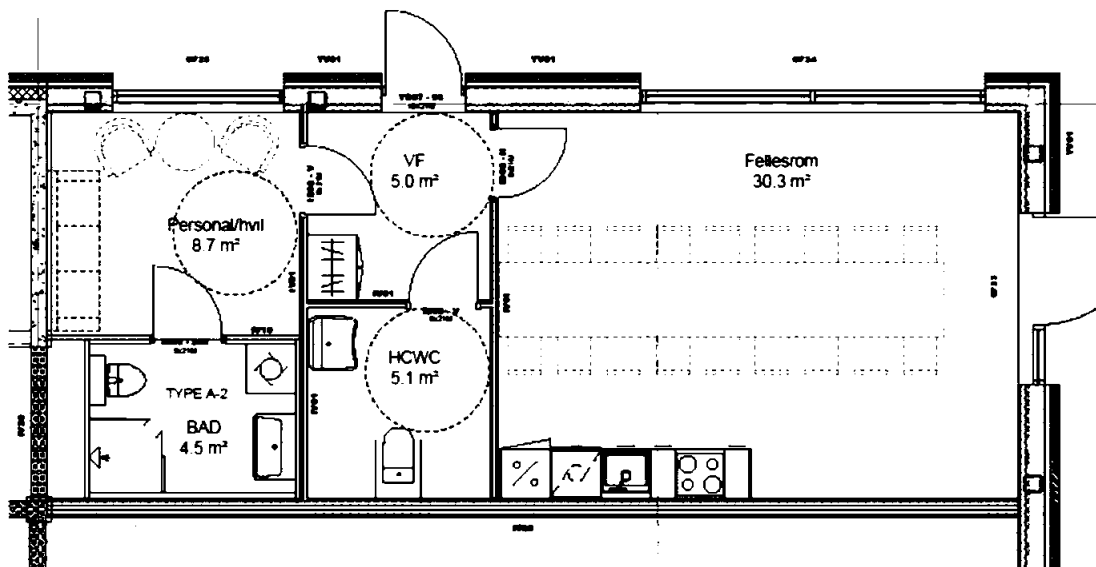
Fellesrom (styreverom)/ soverom

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 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: symraterasse@styverommet.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 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økte kapitalkostnader (IN lån). Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak mindre kostnader til energi/jordvarme, lavere kostnader til sameiet, lavere kostnader til TV/BB og lavere «Andre driftskostnader».

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter.

Resultat

Årets resultat vises kr 17 469 301 i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Korrigert for IN-innbetalinger er årsresultatet på kr 213 600.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

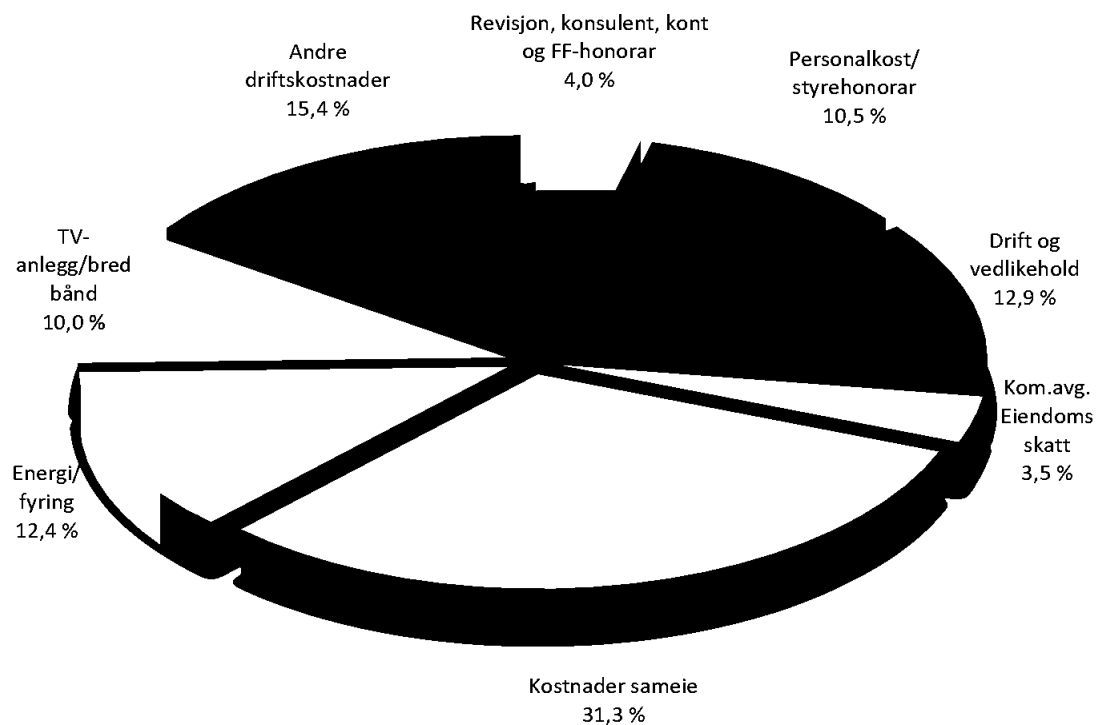
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 3 095 786 (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 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I postene drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 1 584 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i budsjettet for 2024 vedtatt en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten betales av den enkelte beboer via felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 blir kostnadsført under «kostnader sameie» og utgjør ca kr 491 000.

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. 5,4 % 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 2024 beløper seg til kr 151 684 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 125 147	3 700 299	3 125 147	3 095 786
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 469 301	12 876 982	-267 000	940 900
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	240 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-235 964	-240 000	-362 000	-817 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16-17	255 701	-13 514 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 370	-417	0	0
Reduksjon egenkapital i sameiet		-4 627	62 283	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-29 361	-575 152	-690 000	123 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 095 786	3 125 147	2 435 147	3 219 686
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 114 079	3 636 783		
Kortsiktig gjeld		-1 018 293	-511 636		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 095 786	3 125 147		



Symra Terrasse Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 452 607	2 444 435	3 906 672	5 196 012
Innkrevde felleskostnader	2	4 455 500	3 968 972	4 455 328	5 343 988
Innbetalinger		0	10 000	0	0
Andre inntekter	3	4 343	156 521	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 912 450	6 579 928	8 362 000	10 540 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 452	-84 882	-57 000	-48 700
Styrehonorar	5	-402 120	-350 000	-402 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-9 000	-11 000
Andre honorarer		-29 000	-22 080	-12 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-144 050	-138 245	-147 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-5 636	-23 481	-10 000	-10 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 000	-21 400
Drift og vedlikehold	8	-590 135	-668 817	-557 000	-802 000
Kommunale avgifter	9	-160 682	-90 770	-161 000	-161 000
Kostnader sameie	22	-1 435 651	-1 524 855	-1 625 000	-1 758 000
Energi/jordvarme	10	-570 813	-706 391	-850 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-459 446	-463 322	-520 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-705 926	-733 177	-778 000	-782 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 587 562	-4 837 044	-5 149 000	-5 297 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 324 887	1 742 884	3 213 000	5 242 900
Innbetalt andel fellesgjeld		17 255 701	13 514 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		21 580 588	15 256 884	3 213 000	5 242 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	105 572	64 533	65 000	80 000
Finanskostnader	13	-4 216 859	-2 444 435	-3 545 000	-4 382 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 111 287	-2 379 902	-3 480 000	-4 302 000
ÅRSRESULTAT		17 469 301	12 876 982	-267 000	940 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 469 301	12 876 982		



Symra Terrasse Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	392 465	387 838
Miljøbankkonto, øremerket		124 613	74 641
SUM ANLEGGSMIDLER		556 967 078	556 912 479
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	131 250
Andre kortsiktige fordringer	15	20 492	18 717
Energiavregning	20	377 778	535 304
Driftskonto OBOS-banken		1 526 544	359 567
Sparekonto OBOS-banken		7 883	7 675
Sparekonto OBOS-banken II		2 181 382	2 584 270
SUM OMLØPSMIDLER		4 114 079	3 636 783
SUM EIENDELER		561 081 157	560 549 262
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 5 000		535 000	535 000
Annen egenkapital	16	255 345 725	237 876 424
SUM EGENKAPITAL		255 880 725	238 411 424
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	81 480 313	98 971 978
Borettsinnskudd	18	222 580 000	222 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	121 826	74 224
SUM LANGSIKTIG GJELD		304 182 139	321 626 202
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		572 757	492 384
Påløpte renter		375 339	19 252
Påløpte avdrag		70 197	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 018 293	511 636



Symra Terrasse Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		561 081 157 560 549 262	
Pantstillelse	21	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	22	126 752	26 000

Oslo, 13.03.2024
Styret i Symra Terrasse Borettslag

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

INNTEKTER

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 andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under note 16.



Symra Terrasse Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 967 656
Garasjeleie	184 800
Eiendomsskatt	160 604
Diverse	141 240
Parkeringsleie	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	4 298 451
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 156
Overført til kapitalkostnader	-4 452 607
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 455 500

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon fra Tryg forsikring	4 343
SUM ANDRE INNTEKTER	4 343

Refusjon fra Tryg gjelder skadenummer 2202934, vedlagt i årsoppgjørsk dokumentasjon.

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 452
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 452

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.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 402 120, derav er kr 30 120 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

Av styrehonoraret er kr 111 744 en ekstraordinær kompensasjon fra OBOS Nye Hjem.

I tillegg har styret fått dekket regnskapsmiddag for kr 2 000, se note 11.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 636
SUM KONSULENTHONORAR	-5 636



Symra Terrasse Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-65 622
Drift/vedlikehold VVS	-28 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 623
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 381
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 852
Kostnader dugnader	-1 075

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -590 135

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-160 682
---------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -160 682

NOTE: 10

ENERGI/JORDVARME

Elektrisk energi	-337 525
Jordvarme	-233 288

SUM ENERGI / FYRING -570 813

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-147 276
Container	-11 703
Driftsmateriell	-5 436
Vaktmestertjenester	-198 540
Vakthold	-21 450
Renhold ved firmaer	-269 794
Andre fremmede tjenester	-28 515
Trykksaker	-4 196
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-8 329
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-2 838

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -705 926



Symra Terrasse Borettslag

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208
Renter bank	99 482
Andre renteinntekter	1 532
SUM FINANSINNTEKTER	105 572

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

OBOS Boligkreditt	-4 216 643
Renter på leverandørgjeld	-216
SUM FINANSKOSTNADER	-4 216 859

NOTE: 14

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 8.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nullavregning, IN-lån	20 492
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 492

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 920 121
Egenkapital fra IN tidligere	234 898 022
Egenkapital fra IN 2023	17 255 701
Reduksjon EK fra IN	-728 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	255 345 725

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Symra Terrasse Borettslag

NOTE: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 40 år (5 + 35 år)

Opprinnelig, 2018

-333 870 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

235 964

Nedbetalt tidligere, IN

234 898 022

Nedbetalt i år, IN

17 255 701

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-81 480 313

Lånet er et annuitetslån.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapets lån var avdragsfritt frem til oktober 2023. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned,

og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om andre felleskostnader skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/10-2023
	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



Symra Terrasse Borettslag

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 bomiljøtiltak	-121 826
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-121 826

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-887 844
SUM INNTEKTER	-887 844

KOSTNADER

Jordvarme	1 186 514
Administrasjon	79 108
SUM KOSTNADER	1 265 622

SUM ENERGIAVREGNING	377 778
----------------------------	----------------

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



Symra Terrasse Borettslag

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, og ikke resultatet.

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	81 480 313
Påløpte avdrag	70 197
Beregnete IN-forpliktelser	251 425 604
TOTALT	555 556 114

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 126 752,06.

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".



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.05.24

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.