



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 714 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 911 253	1 917 667
Sum inntekter		1 911 253	1 917 667
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 026 432	1 086 348
Sum kostnader		1 081 482	1 143 398
Driftsresultat		829 771	774 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 327	7 737
Sum finansinntekter		4 327	7 737
Annen finanskostnad		255 540	294 741
Sum finanskostnader		255 540	294 741
Netto finans		-251 213	-287 004
Ordinært resultat før skattekostnad		578 558	487 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 558	487 265
Årsresultat		578 558	487 265
Totalresultat		578 558	487 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 558	487 265
Sum overføringer og disponeringer		578 558	487 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 668 114	7 668 114
Sum varige driftsmidler		7 668 114	7 668 114
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 668 114	7 668 114
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 899	104 405
Sum fordringer		15 899	104 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 242 232	1 127 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 242 232	1 127 305
Sum omløpsmidler		1 258 132	1 231 710
SUM EIENDELER		8 926 246	8 899 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		963 745	1 542 303
Sum opptjent egenkapital		-963 745	-1 542 303
Sum egenkapital		-863 745	-1 442 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 701 472	10 128 008
Sum annen langsiktig gjeld		9 701 472	10 128 008
Sum langsiktig gjeld		9 701 472	10 128 008
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 851	51 516
Leverandørgjeld		18 601	162 603
Annen kortsiktig gjeld		24 066	
Sum kortsiktig gjeld		88 518	214 119
Sum gjeld		9 789 990	10 342 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 926 246	8 899 824



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672772

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 714 861
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 911 253	1 917 667
Sum inntekter		1 911 253	1 917 667
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 026 432	1 086 348
Sum kostnader		1 081 482	1 143 398
Driftsresultat		829 771	774 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 327	7 737
Sum finansinntekter		4 327	7 737
Annen finanskostnad		255 540	294 741
Sum finanskostnader		255 540	294 741
Netto finans		-251 213	-287 004
Ordinært resultat før skattekostnad		578 558	487 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		578 558	487 265
Årsresultat		578 558	487 265
Totalresultat		578 558	487 265
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		578 558	487 265
Sum overføringer og disponeringer		578 558	487 265



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 7 668 114 7 668 114
Sum varige driftsmidler 7 668 114 7 668 114

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 7 668 114 7 668 114

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 15 899 104 405
Sum fordringer 15 899 104 405

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 242 232 1 127 305
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 242 232 1 127 305

Sum omløpsmidler 1 258 132 1 231 710

SUM EIENDELER 8 926 246 8 899 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 100 000 100 000
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	963 745	1 542 303
Sum opptjent egenkapital	-963 745	-1 542 303
Sum egenkapital	-863 745	-1 442 303
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 701 472	10 128 008
Sum annen langsiktig gjeld	9 701 472	10 128 008
Sum langsiktig gjeld	9 701 472	10 128 008
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 851	51 516
Leverandørgjeld	18 601	162 603
Annen kortsiktig gjeld	24 066	
Sum kortsiktig gjeld	88 518	214 119
Sum gjeld	9 789 990	10 342 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 926 246	8 899 824



Organisasjonsnr: 933 714 861
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i Treschowsgt. Terrasse D A/S. Digital generalforsamling i 2021:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus blir generalforsamling avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på www.styrommet.no

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Behandling av lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte, honorar til tillitsvalgte, i tillegg til eventuelle forslag som er levert innen gitt frist.

Generalforsamling starter:

- Møtet åpnes **03.05.2021 – kl. 10.00.**
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **06.05.2021 – kl. 10.00.**

Hvordan deltar du? Vi anbefaler å bruke Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo (boligselskapets hjemmeside).
- Trykk på linken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, og avgi din stemme.

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen pr post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel på neste side til styret innen gitt frist.

NB. Det er ikke anledning til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!

Til behandling foreligger:

1- GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

2- VALG AV PROTOKOLLVITNER

3- ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020: Side 3 - 17.

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4- GODTGJØRELSER: Side 10 i budsjettet.

- A) Styret

5- INNKOMNE FORSLAG: Side 18 og 19

- A) Husordensreglene: Nytt punkt (4). Bruk av balkonger.
- B) Finansiering av rehabilitering: Mulighetsstudie

6- VALG AV TILLITSVALGTE: Informasjon om kandidatene finnes på side 20.

- A) Valg av 1 styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

NB. Les side 1 og 2 nøye!

Andreas Dyken /s/

Tor Egil Øen /s/

Silje Frivold /s/



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Generalforsamlingen åpnes **03.05.2021 – kl. 10.00.** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **06.05.2021 – kl. 10.00**, slik at din deltagelse blir registrert.

Selskapsnummer: 6070. Selskapsnavn: Treschowsgt. Terrasse D A/S.

Aksje/leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt eller vil avgi digital stemme på **Vibbo.no**.

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av for ønsket svar. Se eksempel:

Eksempel: Stemmer	For	X	Mot	
--------------------------	------------	----------	------------	--

1- Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

2- Valg av protokollvitner: Anne Charlotte Hauen og Tom Bratrud.

Som protokollvitne(r) er det foreslått:

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

3- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

4- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Kr 65 000 til fordeling på styret.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

5- Innkomne forslag:

A) **Husordensreglene: Nytt punkt (4). Bruk av balkonger. Side 18**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

B) **Finansiering av rehabilitering: Mulighetsstudie. Side 19**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

6- Valg av tillitsvalgte: NB. I år er 4 kandidater som stiller til 2 styremedlem-verv.

Mer informasjon om kandidatene, og om hvorfor de stiller finnes på side 20.

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder: 1 år	Tor Egil Øen	
	Styremedlem: 2 år	Silje Frivold	
	Styremedlem: 2 år	Adrian Møller Haugan	
	Styremedlem: 2 år	Magnus Sørli Pedersen	
	Styremedlem: 2 år	Kristian Stensgård	
	2 Varamedlem: 1 år	De som ikke får nok stemmer til å bli styremedlem, foreslås valgt som varamedlemmer.	

Hvem kan delta? I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller samboende møte, **men bare én har stemmerett. Denne stemmeseddelen sendes til styret:**

treschowsgateterrassed@styrerommet.no. Ved annen måte for innlevering, kontakt styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Dyken	Bentsebrugata 23 B
Styremedlem	Tor Egil Øen	Bentsebrugata 23 A
Styremedlem	Silje Frivold	Fürstveien 7
Varamedlem	Tom Bratrud	Bentsebrugata 23 B
Varamedlem	Mari Helgestad	Bentsebrugata 23 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Treschowsgt. Terrasse D A/S

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Treschowsgt. Terrasse D A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933714861, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugata 23

Gårds- og bruksnummer:

222 11

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Treschowsgt. Terrasse D A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2020 ble et spesielt år for oss alle. På grunn av pandemien måtte styret gjennomføre de fleste styremøtene digitalt og antall aktiviteter ble noe mindre enn det som vi hadde planlagt. Likevel fikk vi gjort en hel del i 2020, mye takket være god innsats og engasjement fra beboerne i Bentsebrugata 23.

En veldig synlig ting er at vi fikk flyttet søppelskuret til den andre siden av veien. Noe som gjorde at vi fikk 2 ekstra plasser som ble forbeholdt gjesteparkering. Det har vært et veldig fint tilbud for flere av beboere som ikke har bil fast eller som har fått besøk av gjester med bil. Vi har også fått skiftet ut alle parkeringsnummerskiltene og flere av parkeringsplassene fikk også ny oppmerking.

For en del år siden fikk vi Get, som nå har blitt Telia, som leverandør av bredbånd og TV. I 2020 hentet vi inn priser og løsninger fra flere leverandører. På grunn av pandemien fikk vi aldri laget et forslag på dette til sist årsmøte, så saken må tas opp senere siden det vil da være aktuelt å legge frem forslag om å kun få dekket bredbånd gjennom felleskostnadene. Tilgang til TV kanaler ville da være en opsjon for hver enkelt.

Vi inngikk en ny avtale på brannkontroll i fjor med firmaet Norsk Brannvern. På deres inspeksjonsrunde ble det avdekket manglende skilting og gamle brannslukkere. Vi bestilte derfor opp nye brannslukkere til alle leilighetene og i fellesarealene samt ny skilting i kjeller, på loft og i oppgangene. Senere på året skiftet vi også ut dørpumpene på ytterdørene da disse var modne for å bli byttet ut.

I løpet av det siste året har vi hatt kontakt med flere konsulenter og entreprenører på mulighet og kostnader knyttet til skifte av tak og vinduer samt sett på løsninger for salg og ombygging av loft. Vi har hatt dialog med naboen for å se på samarbeid i dette prosjektet. Foreløpige er det en del ting som må avklares, spesielt på kostnader og omfang, men vi håper på at dette kommer på plass i år.

Det har, til tross for mange begrensninger, blitt gjennomført 2 dugnader i løpet av året. Vi valgte å spre deltakelsen og aktivitetene over flere dager av hensyn til smittevern. Med tanke på disse utfordringene er vi veldig fornøyd med at så mange bidro. Takk til alle som gjorde en innsats!

Til slutt kan vi legge til at styret forble uforandret etter sist årsmøte. Det har blitt gjennomført totalt 6 styremøter i 2020, i tillegg til at styret jevnlig har hatt kontakt på telefon og e-post.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.



Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen **kr 1 911 253**.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak justering av kapitalkostnadene i takt med de faktiske lånekostnadene. Andre inntekter er omtalt i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen **kr 1 081 482**, lavere enn budsjett.

Vesentlige avvik ift. budsjett:

- Drift & vedlikehold er høyere enn budsjett grunnet bytte av lysarmaturer og ny brannslukningsapparater.
- Energi er lavere enn budsjett grunnet lav strømpris i 2020.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 578 558** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr 578 558**.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var **kr 1 169 614**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normalt vedlikeholdsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet en økning i energikostnadene.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgt. Terrasse D A/S.

Lån

Treschowsgt. Terrasse D A/S har lån i Husbanken og OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Treschowsgate Terrasse D

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Treschowsgate Terrasse D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av forettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av forettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 95781599446040113

ID: J88951002100

2022-03-22 14:44:42



PDF-filens identifikasjonsnummer: 106641861194611015_PENNEO-REGNSKAP-2020

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

Hvordan bekrefter et dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



TRESCHOWSGATE TERRASSE D ORG.NR. 933 714 861, KUNDENR. 6070

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		682 076	701 687	712 956	668 472
Innkrevde felleskostnader	2	1 220 187	1 215 980	1 221 044	1 272 528
Andre inntekter	3	8 990	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 911 253	1 917 667	1 934 000	1 941 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	-9 165
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-9 120	-8 118	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 938	-84 488	-87 500	-90 000
Konsulenthonorar	7	-15 061	-14 990	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-155 083	-105 891	-80 000	-83 000
Forsikringer		-71 338	-65 167	-70 000	-76 000
Kommunale avgifter	9	-217 799	-202 400	-217 000	-230 000
Energi/fyring	10	-179 190	-300 607	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 198	-155 357	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-133 705	-149 331	-136 500	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 081 482	-1 143 398	-1 186 050	-1 228 165
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		829 771	774 269	747 950	712 835
DRIFTSRESULTAT		829 771	774 269	747 950	712 835
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 327	7 737	0	5 000
Finanskostnader	13	-255 540	-294 741	-296 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 213	-287 004	-296 000	-199 000
ÅRSRESULTAT		578 558	487 265	451 950	513 835
Overføringer:					
Til annen egenkapital		578 558	487 265		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 622 814	7 668 114
Tomt		45 300	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 668 114	7 668 114
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 407	97 704
Andre kortsiktige fordringer	15	2 492	6 701
Driftskonto OBOS-banken		438 017	119 979
Sparekonto OBOS-banken		804 215	1 007 326
SUM OMLØPSMIDLER		1 258 132	1 231 710
SUM EIENDELER		8 926 246	8 899 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Annen egenkapital (udekket tap)	17	-963 745	-1 542 303
SUM EGENKAPITAL		-863 745	-1 442 303
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 701 472	10 128 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 701 472	10 128 008
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		18 601	162 603
Påløpte renter		5 219	12 242
Påløpte avdrag		40 632	39 274
Annen kortsiktig gjeld	19	24 066	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 518	214 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 926 246	8 899 824
Pantstillelse	20	15 960 000	15 960 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i AS Treschowsgate Terrasse D

Andreas Dyken /s/

Tor Egil Øen /s/

Silje Frivold /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 100 580
Parkering	64 800
Bredbånd	55 200
Kapitalkostnader på IN-lån	400 149
Kapitalkostnader på IN-lån 2	286 607
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 216
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 464
Overført til kapitalkostnader	-682 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 220 580

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-393
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 220 187

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Skilt	1 170
Utleie	7 820
SUM ANDRE INNTEKTER	8 990

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 120.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 843
SUM KONSULENTHONORAR	-15 061

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 107
Drift/vedlikehold VVS	-7 438
Drift/vedlikehold elektro	-49 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 074
Kostnader dugnader	-4 487
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 083

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-113 942
Renovasjonsavgift	-103 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 799

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-10 089
Fjernvarme	-169 101
SUM ENERGI / FYRING	-179 190

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 990
Lyspærer og sikringer	-848
Vaktmestertjenester	-32 234
Renhold ved firmaer	-50 506
Snørydding	-17 020
IN-Avtalen / GBF	-18 608
Trykksaker	-809
Andre kontorkostnader	-449
Porto	-3 746
Bank- og kortgebyr	-2 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 705

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 215
SUM FINANSINNTEKTER	4 327

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 394
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 146
SUM FINANSKOSTNADER	-255 540

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	332 200
Tilgang 1985	2 760
Tilgang 2014	7 287 854
SUM BYGNINGER	7 622 814

Tomten er eiet av selskapet. Gnr. 222/bnr. 11

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	2 492
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 492

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 1000 aksjer à kr 100.

Aksjonærene i leilighet:

4,5,6,12,17,23,32,33,38,39 eier 17 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

1,2,3,7,9,10,11,13,14,15,16,19,21,22,27,28,29,30,35,37 eier 26 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

20, 24,26,31,34 eier 30 aksjer hver

Aksjonærene i leilighet:

8,18,25,36,40 eier 32 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17:**UDEKKET TAP**

Udekket tap	-3 221 132
Egenkapital fra IN tidligere år	2 693 191
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-435 804
SUM UDEKKET TAP	-963 745

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.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 2,700 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2013	-10 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 069 487
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	193 787
Nedbetalt tidligere, IN	2 693 191
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020	-6 543 535

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Husbanken

Renter 31.12: 0,798 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2002	-5 460 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 069 314
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	232 749
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020	-3 157 937

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 701 472
-----------------------------------	-------------------

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-24 066
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 066



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 701 472
Påløpte avdrag	40 632
Bregnede IN-forpliktelse	2 257 387
TOTALT	11 999 491

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 622 814
Tomt	45 300
TOTALT	7 668 114



INNKOMNE FORSLAG:

A) Husordensreglene: Nytt punkt (4). Bruk av balkonger.

4. Bruk av balkonger

1. Det er beboer som har ansvaret for innvendig vedlikehold på balkongen.
2. Ved bruk av balkongen, vis hensyn til andre beboere. Følg gjeldende husordensregler.
3. Bruk av stereoanlegg eller radio må ikke være til sjenanse for andre.
4. Det er ikke tillatt å sette eller henge opp gjenstander på balkongen som kan være til sjenanse for andre.
5. Det er ikke tillatt å sette eller henge opp gjenstander på balkongen som kan medføre fare for andre. Blomsterkasser ol. skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.
6. Brannfarlige materialer/væsker skal oppbevares forsvarlig på balkongen. Produkter som er fremstilt kjemisk, f.eks. gjødsel ol., skal ikke oppbevares på balkongen.
7. Ha omtanke for andre beboere ved bruk av grill på balkong. Det er kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Grill med gass eller strøm må benyttes i tråd med de sikkerhetsanbefalinger som fulgte utstyret.
8. Vis hensyn til andre beboere ved tobakksrøyking på balkongen. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, snus eller annen søppel fra balkongene.
9. Balkongen skal ikke benyttes til lagring av søppel.
10. Ta hensyn til andre beboere ved bruk av vann på balkongen (rengjøring, vanning av blomster ol.). Rengjøring av balkong og vanning av blomster må utføres uten at underliggende balkonger blir tilgriset.
11. Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkongkanten.
12. Tørking og lufting av klesvask og tepper er tillatt, så lenge tørkestativets høyde er lavere enn balkongrekkverket. Klestørking på balkongen må ikke være til sjenanse for andre.

B) Finansiering av rehabilitering: Mulighetsstudie

Vi i Bentsebrugata 23 må i løpet av de neste årene rehabiliterer både tak og enkelte vinduer. Styret har, med hjelp fra OBOS prosjekt, signert en kontrakt med et firma som skal gjennomføre takrehabilitering ila høsten 2021. Vi er også i gang med å innhente tilbud på skifte av vinduer.

Rehabilitering koster dessverre. Aksjeselskapet har noe opptjente midler, men ikke nok til å gjennomføre nødvendig rehabilitering.

Styret har sett på noen alternative løsninger for å finansiere rehabiliteringen. Slik vi ser det finnes det flere alternativer:

1. Aksjeselskapet tar opp lån for å dekke hele beløpet,
2. salg av fellesareal på loftet,
3. eller en kombinasjon av ovenstående.

Kostnadene totalt og per leilighet er ikke endelig avklart, men rehabiliteringen vil mest sannsynlig innebære en kostnad på 75 000 til 150 000 kroner per leilighet. Skal dette finansieres gjennom opptak av lån vil fellesgjelden og månedlige felleskostnader for hver leilighet øke tilsvarende.

Som tidligere nevnt er det å selge fellesareal på loftet et alternativ for å redusere størrelsen på et nytt lån og dermed også fellesgjelden og felleskostnadene. I tillegg vil omgjøring av loftsareal til leiligheter øke de månedlige inntektene til boligselskapet i form av økte felleskostnader fra de som kjøper dette arealet.

På generalforsamlingen i 2019 ble det redegjort for ulike løsninger for både tak og loft. Styret har siden da undersøkt hvilke muligheter som finnes for omgjøring av loftsareal til leiligheter, og hvilke inntekter og utgifter aksjeselskapet vil ha knyttet til et evt. salg av råloft. Til nå har vi innhentet mye informasjon gjennom gratis bistand, og de fleste anbefaler at vi får utarbeidet en mulighetsanalyse for loftsarealet som kan vise potensielle utbyggingsalternativer. Mulighetsanalysen vil bli utarbeidet av en uavhengig tredjepart. Vi holder nå på å innhente pristilbud på dette arbeidet, men har fått noen tilbakemeldinger på at det vil ligge på rundt kr. 30 - 50.000. En mulighetsstudie vil gi oss en bedre oversikt over hvilke inntekter og utgifter aksjeselskapet vil ha i forbindelse med et evt. salg av loftsareal. Ved å gjennomføre en mulighetsanalyse vil også prisen aksjeselskapet vil kunne ta for loftsarealet bli betydelig høyere.

Styret ønsker imidlertid å avklare med eierne om det er interesse for å gjennomføre en mulighetsanalyse knyttet til loftsarealet. Det presiseres at et ja til dette ikke automatisk medfører at salg av loft blir en realitet. Det må eventuelt stemmes over på en senere generalforsamling.

Uavhengig av om fellesareal på loftet selges eller ikke, ønsker styret å gjennomføre en analyse for se på muligheter for bedre benyttelse av fellesarealet i kjelleren. Hensikten med dette er å kunne benytte arealet på en bedre og mer hensiktsmessig måte, bl.a. til bedre og større boder.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret bestiller en mulighetsanalyse for loftareal med budsjettamme på inntil kr 50 000.

**Valg av tillitsvalgte: NB. I år er 4 kandidater som stiller til 2 styremedlem-verv.**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat
	Styreleder: 1 år	Tor Egil Øen
	Styremedlem: 2 år	Silje Frivold
	Styremedlem: 2 år	Adrian Møller Haugan
	Styremedlem: 2 år	Magnus Sørli Pedersen
	Styremedlem: 2 år	Kristian Stensgård
	2 Varamedlemmer: 1 år	De som ikke får nok stemmer til å bli styremedlem, foreslås valgt som varamedlemmer.

Informasjon om de 4 kandidatene som stiller til valg som styremedlem:**Silje Frivold**

Jeg kjøpte leiligheten min i gården i 2007, og har sittet i styret i over 10 år. Jeg er glad i gården vår, og har ingen intensjon om å selge. I løpet av disse årene har vi gjennomført flere store og mindre prosjekter, bl.a. fasaderehabilitering, bygget balkonger og nå rehabilitering av tak og vinduer. Jeg kjenner derfor gården, historien og styrets arbeid godt. Andreas Dyken går nå ut av styret, og jeg har derfor sagt meg villig til å fortsette i styret, både for å fullføre nåværende prosjekter og for å sikre kontinuitet og en smidig overgang til nytt styre hvis eierne ønsker det. Jeg mener også at styrets sammensetning burde bestå av begge kjønn, samt representanter fra ulike oppganger.

Adrian Møller Haugan

Jeg flyttet inn i 5. etasje i oppgang A i september 2020 med samboer og hunden Gry. Har erfaring fra styre i tidligere borettslag, samt andre styreverv i diverse organisasjoner. Drømmen min er å gjøre verden til et bedre sted å leve, og jeg tenkte å starte med Bentsebrugata 23.

Magnus Sørli Pedersen

Jeg er 28 år, tømrer med sans for praktiske utfordringer, glad i sosiale happeninger og liker å hjelpe til når det trengs!

Ønsker å være med og videreføre et godt og velfungerende styre som skaper et trygt, hyggelig og attraktivt bomiljø, samt finne nye gode, praktiske løsninger for oss som bor her nå og nye beboere!

Kristian Stensgård

Jeg har bodd her i snart 14 år, og trives godt. Har ennå ikke sittet i styret, og tenker det nå er på tide å bidra om det er behov. Med min "erfaring" vet jeg litt om hva som funker og ikke funker. Har ingen planer om å flytte, og tenker at kontinuitet er viktig. Det er nok en av grunnene til at styret har fungert så bra de siste årene.



Annen informasjon om aksjeselskapet

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.

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

Rene Bygårder og Rene Trapper har nå ansvaret for vask og kontroll i bygget. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er for tiden to plasser som leies ut til Bilkollektivet. Gå inn på Bilkollektivet.no for å leie bil av dem.

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597261. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 2286 8398, 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04** og **30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær 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 aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene..

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowsgt. Terrasse D A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2017 - 2017	Rørfornyng	Rørfornyng: Siste del av bunnledningene.
2015 - 2015	Rørfornyng	Rørfornyng av bunnledningene. Gjennomført mars 2015.
2013 - 2014	Fasaderehabilitering og Nye balkonger	
2010 - 2010	Fjernvarme	Gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme våren 2010.
2009 - 2009	Asfaltering av utearealene	
2009 - 2009	Innkjøp av nye sykkelstativer	
2006 - 2006	Rehabilitering av fyrrommet	Rehabilitering av fyrrommet i 2006
1997 - 2003	Diverse rehabiliteringer	Skiftet ytterdører i 3 oppganger i 1997 Våtromsrehabilitering foretatt våren 2001 Asfaltert deler av parkeringsplassen høsten 2002 Skiftet inngangsdører i 2002. Oppussing av oppganger 2002/2003
1993 - 1993	Tak	Taket er tekket, fasaden og trappeoppgangene er pusset opp og el. anlegget er skiftet i 1993.