



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 551 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 350	2 022 520
Sum inntekter		2 028 350	2 022 520
Kostnader			
Lønnskostnad		159 716	136 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 354	41 354
Annen driftskostnad		1 014 053	1 415 729
Sum kostnader		1 215 122	1 593 930
Driftsresultat		813 228	428 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	8 081
Sum finansinntekter		3 822	8 081
Annen finanskostnad		243 332	292 926
Sum finanskostnader		243 332	292 926
Netto finans		-239 510	-284 845
Ordinært resultat før skattekostnad		573 718	143 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		573 718	143 745
Årsresultat		573 718	143 745
Totalresultat		573 718	143 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 718	143 745
Sum overføringer og disponeringer		573 718	143 745



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		3 512 333	3 512 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 354	82 708
Sum varige driftsmidler		3 553 688	3 595 042
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 553 688	3 595 042
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 844	
Andre fordringer		51 596	169 164
Sum fordringer		55 440	169 164
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 444	895 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 444	895 092
Sum omløpsmidler		1 256 884	1 064 256
SUM EIENDELER		4 810 572	4 659 298



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		4 353 188	4 926 906
Sum opptjent egenkapital		-4 353 188	-4 926 906
Sum egenkapital		-4 253 188	-4 826 906
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 929 916	9 251 641
Sum annen langsiktig gjeld		8 929 916	9 251 641
Sum langsiktig gjeld		8 929 916	9 251 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 124	1 749
Leverandørgjeld		79 874	201 525
Skyldige offentlige avgifter		2 718	2 532
Annen kortsiktig gjeld		50 128	28 756
Sum kortsiktig gjeld		133 844	234 562
Sum gjeld		9 063 760	9 486 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 810 572	4 659 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672782

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 551 156
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 350	2 022 520
Sum inntekter		2 028 350	2 022 520
Kostnader			
Lønnskostnad		159 716	136 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 354	41 354
Annen driftskostnad		1 014 053	1 415 729
Sum kostnader		1 215 122	1 593 930
Driftsresultat		813 228	428 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 822	8 081
Sum finansinntekter		3 822	8 081
Annen finanskostnad		243 332	292 926
Sum finanskostnader		243 332	292 926
Netto finans		-239 510	-284 845
Ordinært resultat før skattekostnad		573 718	143 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		573 718	143 745
Årsresultat		573 718	143 745
Totalresultat		573 718	143 745
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 718	143 745
Sum overføringer og disponeringer		573 718	143 745



Organisasjonsnr: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

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	3 512 333	3 512 333
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	41 354	82 708
Sum varige driftsmidler	3 553 688	3 595 042
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	3 553 688	3 595 042
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	3 844	
Andre fordringer	51 596	169 164
Sum fordringer	55 440	169 164
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 201 444	895 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 201 444	895 092
Sum omløpsmidler	1 256 884	1 064 256
SUM EIENDELER	4 810 572	4 659 298

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	4 353 188	4 926 906
Sum opptjent egenkapital	-4 353 188	-4 926 906
Sum egenkapital	-4 253 188	-4 826 906
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 929 916	9 251 641
Sum annen langsiktig gjeld	8 929 916	9 251 641
Sum langsiktig gjeld	8 929 916	9 251 641
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 124	1 749
Leverandørgjeld	79 874	201 525
Skyldige offentlige avgifter	2 718	2 532
Annen kortsiktig gjeld	50 128	28 756
Sum kortsiktig gjeld	133 844	234 562
Sum gjeld	9 063 760	9 486 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 810 572	4 659 298



Organisasjonsnr: 933 551 156
AS TRESCHOWSGATE TERRASSE E

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 skattetrekkskonto 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:

0.75

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Treschowsgate Terrasse E A/S vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25.05.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Treschowsgate Terrasse E A/S blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Selskapsnummer: 6012 **Selskapsnavn** Treschowsgate Terrasse E A/S

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Valg av en til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Anders Haave velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Persienner/screens

Saksfremstilling:

Beboer Ingvild Jønsberg ønsker å undersøke muligheten å installere utvendige persienner/screens. Styret har tidligere mottatt flere henvendelser om det samme.

Styrets innstilling:

Fasaden går under styrets ansvar og da vil vi ha kontroll på hva som henger der. Stikkord her er; Sikkerhet, estetikk, potensielt ansvarlige for vedlikehold og skader (ink. skader på 3 person) etc.

Styret åpner ikke for at hver enkelt boenhet selv skal kunne velge hva slags solskjerming som passer den enkelte. Det kan potensielt føre til mange ulike løsninger. Styret har derfor vært i tvil om det skal åpnes opp for ulike løsninger, men forstår behovet til beboerne i de sol og vind «utsatte» leilighetene. Styret foreslår derfor at det stemmes over hvorvidt samtlige nye typer solskjerming skal være av en type screens i nøytral farge f.eks antrasittgrå. Det gis tillatelse til montering av en bestemt type screens i fargen antrasittgrå som alternativ ekstern solskjerming på alle vinduer i aksjelaget. Dette må bekostes av de beboere som ønsker. Styret vil fremlegge hvilken type screen som skal tillates i etterkant av generalforsamling. Det forutsettes aksept fra plan og bygningsetaten.

Forslag til vedtak:

Styrets innstiller på en retningslinje på at enkelte beboere kan for egen regning installere screens i fargen antrasittgrå etter godkjenning fra styret.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sykkelskur/garasje

Saksfremstilling:

Det har kommet ønske fra flere beboere om et utvendig låsbart sykkelskur. Dette fordi at tilgangen til kjeller er både smal og noe uhåndterlig med store sykler. Sikkerhet er viktig da mange i dag har kostbare sykler, derav må skuret være låsbart og solid. Styret er i prosess med å undersøke priser, og har per nå ikke et ferdig tilbud med tegninger. Det vedlegges allikevel bilder fra tilsvarende sykkelskur utenfor Bentsebrugata 25.

Det har også kommet inn ønsker om en finere søppelskurløsning enn den vi har i dag. I den forbindelse tenker styret at søppelkassene kunne vært bygget inn i sykkelskuret. Plassering vil da naturlig være der søppelkassene står per i dag grunnet lukt. Uteplass rett bak, vil flyttes mot midten av plenen.

Oslo kommune gir tilskudd til sykkelparkering med 20 % av kostnadene, oppad grenset til 100 000 NOK. Det vil innebære anslagsvis et tilskudd på 70 000,- dersom det bygges for 350 000,-.

Se vedlagte bilder.

Forslag til vedtak:

Styret legger frem forslag om sykkelskur i spiler med innbygging av søppelkurene til GF med en kostnadsramme på 350 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



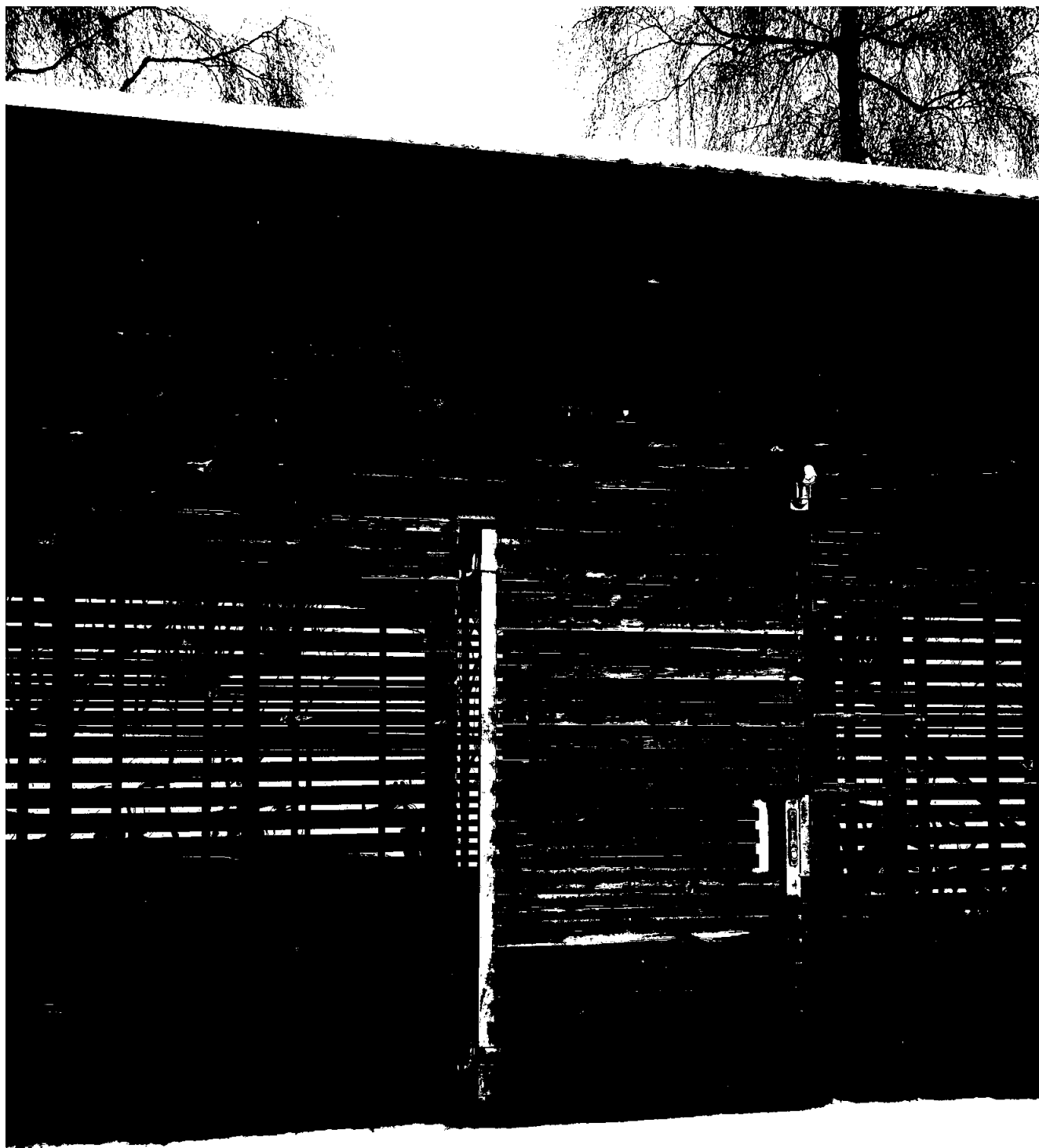
Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Den kandidaten som får flest stemmer blir valgt som styremedlem. Den som får færrest stemmer blir valgt som varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Anette Borgø	
Styremedlem 2 år	Henriette Stray	

Skjemaet leveres/sendes til styremedlem Ida Bakke innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.





ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Haave	Treschows Gate 23 C
Styremedlem	Ida Bakke	Treschows Gate 23 A
Styremedlem	Ingvild Vestmoen	Treschows Gate 23 B
Varamedlem	Stine Victoria Stakkestad	Treschows Gate 23 C

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

Generelle opplysninger om Treschowsgate Terrasse E A/S

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Treschowsgate Terrasse E A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933551156, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Treschows Gt 23

Gårds- og bruksnummer: 222/198

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.

Treschowsgate Terrasse E A/S har en deltidsansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

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

I 2020 hadde styret 4 styremøter og behandlet styret 37 saker. I tillegg til dette kommer alminnelig oppfølging med forretningsdriften, beboersaker, vaktmester, bestillinger m.m

Det ble i 2020 bestilt en tilstandsvurdering av taket. Rapporten tilsa at taket er i meget dårlig forfatning og må byttes i løpet av 1-2 år. Det er slitasje, rust og dårlige deler ifølge bilder. Etter anbudsprosess våren 2021 vil rehabilitering koste rett i underkant av 2 millioner, og utføringen vil skje over 6 uker med oppstart 01.09.2021. Aksjelaget har i overkant av 1 mill på sparekonto. Den resterende summen må lånes.

Andre forhold som er verdt å nevne er at det vil bli innlagt fiber i alle leiligheter i slutten av mai 2021. Det har også vært en lekkasje i kjelleren fra en vannledning som ble fikset av rørleggersentralen. Det avslørte at bygget manglet en utvendig stoppekran tilgjengelig, som leilighetsbygget er pålagt å ha. Gravearbeider er bestilt for montering av utvendig stoppekran.

Felleskostnadene ble vedtatt økt ved årsskiftet 2020/2021. Bakgrunnen for dette var vesentlig økte kommunale avgifter, og fordi felleskostnadene ikke hadde vært økt siden 2016. Aksjelagets økonomi ansees ellers som god.

Styret takker for tilliten aksjonærene har gitt oss, og vi har jobbet i tråd med intensjonen om fornuftig forvaltning av vårt aksjelag.

Oslo, 02.05.2021

Med vennlig hilsen

Anders Haave

Styrets leder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2 028 350 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 215 122.

Dette er kr 389 378 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er gjennomført mindre vedlikeholdsarbeid enn planlagt. Kostnader for energi/fyring har vært lavere enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 573 718 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, se note 18 (kr 321 725 i 2020).

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 1 123 040. 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 kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter takarbeid.

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 budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Treschowsgate Terrasse E A/S.

Lån

Treschowsgate Terrasse E A/S har lån i Obos-banken. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Treschowsgate Terrasse E

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Treschowsgate Terrasse E.

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 rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet 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

Budsjetallene 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OPQZFLZ8WC-34WU4-QWUQT-BAL8G-U1CFM



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:37:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: OPQZF-LZ8WC-34WU4-QWUQT-BAL8G-UTCFM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 979 520	1 979 520	1 980 000	2 157 000
Andre inntekter	3	48 830	43 000	45 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 028 350	2 022 520	2 025 000	2 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 716	-46 847	-50 500	-50 600
Styrehonorar	5	-110 000	-90 000	-90 000	-70 000
Avskrivninger	15	-41 354	-41 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 245	-6 368	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-100 640	-97 803	-100 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-54 226	-1 265	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-63 997	-433 698	-365 000	-2 151 500
Forsikringer		-118 477	-108 794	-118 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-236 204	-219 055	-240 000	-240 000
Energi/fyring	10	-196 980	-315 914	-292 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 842	-150 096	-153 000	-216 000
Andre driftskostnader	11	-82 442	-82 738	-88 000	-52 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 215 122	-1 593 930	-1 604 500	-3 364 600
DRIFTSRESULTAT		813 228	428 590	420 500	-1 157 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 822	8 081	0	0
Finanskostnader	13	-243 332	-292 926	-297 000	-248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 510	-284 845	-297 000	-248 000
ÅRSRESULTAT		573 718	143 745	123 500	-1 405 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		573 718	143 745		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 477 463	3 477 463
Tomt		34 871	34 871
Andre varige driftsmidler	15	41 355	82 709
SUM ANLEGGSMIDLER		3 553 688	3 595 042
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 844	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 596	169 164
Driftskonto OBOS-banken		187 772	125 416
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 578	1 393
Sparekonto OBOS-banken		1 012 094	768 284
SUM OMLØPSMIDLER		1 256 884	1 064 256
SUM EIENDELER		4 810 572	4 659 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-4 353 188	-4 926 906
SUM EGENKAPITAL		-4 253 188	-4 826 906
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 929 916	9 251 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 929 916	9 251 641
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 507	25 571
Leverandørgjeld		79 874	201 525
Skyldige offentlige avgifter	19	2 718	2 532
Påløpte renter		1 124	1 749
Annen kortsiktig gjeld	20	36 621	3 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 844	234 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 810 572	4 659 298
Pantstillelse	21	12 000 000	12 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021

Styret i AS Treschowgate Terrasse E

Anders Haave/s/

Ida Bakke/s/

Ingvild Vestmoen/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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 840 920
Balkongtillegg	138 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 979 520

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkeringsleie	4 625
Lading av elbil	3 153
Salg av nøkler	990
Tilskudd fra Oslo kommune vedr elbil-ladeanlegg	40 062
SUM ANDRE INNETEKTER	48 830

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-26 546
Påløpte feriepenger	-3 186
Arbeidsgiveravgift	-19 702
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	210



Yrkesskadeforsikring -492

SUM PERSONALKOSTNADER -49 716

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 223, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 245.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS -50 000

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 226

SUM KONSULENTHONORAR -54 226

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -34 827

Drift/vedlikehold VVS -22 283

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -530

Egenandel forsikring -5 000

Kostnader dugnader -1 357

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -63 997

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -132 347

Renovasjonsavgift -103 857

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -236 204

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -27 825

Fjernvarme -169 155

SUM ENERGI / FYRING -196 980

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 060
Skadedyrarbeid	-8 744
Renhold ved firmaer	-33 713
Snørydding	-20 846
Trykksaker	-1 001
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 223
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-3 525
Porto	-1 282
Bankgebyr	-2 928
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 442

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 748
SUM FINANSINNTEKTER	3 822

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-175 059
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-68 273
SUM FINANSKOSTNADER	-243 332

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1939	382 216
Avskrevet tidligere år	-119 393
Påkostning nye balkonger 2016	3 214 640
SUM BYGNINGER	3 477 463

Tomten ble kjøpt i 1939.

Gnr.222/bnr.198

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2019	124 063
Avskrevet tidligere	-41 354
Avskrevet i år	-41 354
	41 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	41 355

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-41 354**

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 1 000 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 324 036	
Nedbetalt i år	253 524	
		-6 422 440

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-3 192 101	
Nedbetalt tidligere	616 424	
Nedbetalt i år	68 201	
		-2 507 476

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 929 916**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 578
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 140
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 718

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 186
Påløpte kostnader, gjelder strøm og fjernvarme desember	-33 436
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 621

NOTE: 21

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 929 916
TOTALT	8 929 916

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

Bygninger	3 477 463
Tomt	34 871
TOTALT	3 512 333

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.

Vaktmestertjeneste

Harald Jeppesen fungerer som portner.

Parkering

Parkeringsplass blir tildelt av styret etter venteliste.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656533. 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 22868398, 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 slokkeutstyr 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.

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Treschowgate Terrasse E A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Treschowgate Terrasse E A/S får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Oppgradering uteområder	
2017	Nye bunnledninger	
2015 - 2016	Fasade/balkong	
2007	Oppussing av brannbalkonger	Kostnad ca. kr 446 000.
2007	Ny container for papir	
2005	Kjellervegger er malt.	Kjellervegger er malt. Sykkelrom er gjort klare til bruk.
2003	Skiftet varmtvannsbereder i kjelleren	
2002 - 2003	Reparert skader på fasadene	Reparert skader på fasadene ved nord- og sydveggen Mur og malerarbeid utført.
2001	Alle vinduer og verandadører ble beiset	
2000	Uteareal	Asfaltering av plassen på nordsiden av bygningen. Nye sykkelstativ montert på nedsiden av oppgang A samt ved søppelhusene. Det ble også satt opp bankestativ for tepper etc
1999	Nye låsbare søplehus	
1998	Skiftet alle stigeledn vann og avløp	