



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 195 129  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVÆRNERBYEN TERRASSE  
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 747 946	7 300 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 747 946</b>	<b>7 300 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	344 012
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 985	3 985
Annen driftskostnad		7 143 763	6 789 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 467 228</b>	<b>7 137 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 718</b>	<b>162 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 906	17 015
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 906</b>	<b>17 015</b>
Annen finanskostnad		62	98
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>98</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 844</b>	<b>16 917</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 562	179 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		164 751	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		11 955	15 940
Sum varige driftsmidler		176 706	15 940
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		176 706	15 940
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 400	30 782
Andre fordringer		9 561	76 117
Sum fordringer		48 960	106 898
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 746 564	3 950 731
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 746 564	3 950 731
Sum omløpsmidler		3 795 524	4 057 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 972 230</b>	<b>4 073 569</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 130 585	2 798 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 130 585</b>	<b>2 798 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 130 585</b>	<b>2 798 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		566 435	1 117 919
Annen kortsiktig gjeld		275 211	157 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>841 645</b>	<b>1 275 546</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>841 645</b>	<b>1 275 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 972 230</b>	<b>4 073 569</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368398

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 195 129  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVÆRNERBYEN TERRASSE  
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 917 195 129  
KVERNERBYEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 747 946	7 300 883
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 747 946</b>	<b>7 300 883</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 480	344 012
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 985	3 985
Annen driftskostnad		7 143 763	6 789 960
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 467 228</b>	<b>7 137 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>280 718</b>	<b>162 927</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 906	17 015
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 906</b>	<b>17 015</b>
Annen finanskostnad		62	98
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62</b>	<b>98</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51 844</b>	<b>16 917</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 562	179 844
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>





Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 130 585	2 798 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 130 585</b>	<b>2 798 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 130 585</b>	<b>2 798 023</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	566 435	1 117 919
Annen kortsiktig gjeld	275 211	157 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>841 645</b>	<b>1 275 546</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>841 645</b>	<b>1 275 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 972 230</b>	<b>4 073 569</b>



Organisasjonsnr: 917 195 129  
KVÆRNERBYEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 687

Kværnerbyen Terrasse



## Velkommen til årsmøte i Kværnerbyen Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. april kl. 18:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/687>

Det holdes også et frivillig møte 9. april kl. 18:00 , Fyrhuset, Kværnerbyen.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023-2024
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerbyen Terrasse



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Camilla Windspoll er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Julia Bringsjord Forsberg og Carina Grande Tetlie er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsrapport 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Frusken Lothe

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Oscar Sigstad

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Harvey Vo
- Vinay Gupta
- Zuleha Kausar

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Nils Peder Viberg
- 2. vara Bhavya Mittal

**Vedlegg**

1. Valgkomiteen innstiller følgende personer 2024.pdf

Sak 7

## **Valg av valgkomité**

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Camilla Windspoll



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Camilla Windspoll	Freserveien 33
Nestleder	Fredrik Andreas Damm Lothe	Freserveien 45
Styremedlem	Osman Farooqi	Freserveien 41
Styremedlem	Even Oscar Sigstad	Freserveien 41
Styremedlem	Nils Peder Viberg	Freserveien 33
Varamedlem	Camilla Marie Andersen	Freserveien 37
Varamedlem	Carina Grande Tetlie	Freserveien 45

### Valgkomiteen

Håvard B. Øvregård	Freserveien 45
Julia Forsberg	Freserveien 33

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kbt@styrerommet.no](mailto:kbt@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Kværnerbyen Terrasse

Sameiet består av 190 seksjoner.

Kværnerbyen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917195129, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236          236

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kværnerbyen Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 953 879.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbyen Terrasse.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med kr 12 290 inkl. mva.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kvæmerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvæmerbyen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å **kunne** utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende 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, 7. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Kværnerbyen Terrasse

## KVÆRNERBYEN TERRASSE ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 600 944	7 082 072	7 601 000	8 290 000
Ladeinntekter EL-bil		147 002	0	0	0
Andre inntekter		0	218 811	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 747 946</b>	<b>7 300 883</b>	<b>7 751 000</b>	<b>8 440 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-39 480	-44 012	-42 300	-40 000
Styrehonorar	4	-280 000	-250 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	13	-3 985	-3 985	0	-4 000
Revisjonshonorar	5	-13 000	-12 250	-12 000	-15 000
Andre honorarer		0	-50 000	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-231 855	-222 940	-233 000	-246 000
Konsulenthonorar	6	-10 018	-4 306	-25 000	10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 527 827	-1 667 271	-2 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-599 698	-543 886	-600 000	-660 000
Kommunale avgifter	8	-2 142 496	-1 795 947	-2 144 000	-2 486 000
Kostnader sameie	16	-247 542	-329 568	0	-412 000
Energi/fyring	9	-674 352	-713 440	-460 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 484	-533 484	-560 000	-566 000
Andre driftskostnader	10	-1 163 492	-966 869	-1 400 000	-1 250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 467 228</b>	<b>-7 137 957</b>	<b>-7 806 300</b>	<b>-8 629 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>280 718</b>	<b>162 927</b>	<b>-55 300</b>	<b>-189 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 906	17 015	0	0
Finanskostnader	12	-62	-98	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>51 844</b>	<b>16 917</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>332 562</b>	<b>179 844</b>	<b>-55 300</b>	<b>-189 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		332 562	179 844		



Kvæernerbyen Terrasse

**KVÆERNERBYEN TERRASSE**  
**ORG.NR. 917 195 129, KUNDENR. 687**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	164 751	0
Andre varige driftsmidler	13	11 955	15 940
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>176 706</b>	<b>15 940</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 516	3 623
Kundefordringer		39 400	30 782
Forskuddsbetalte kostnader		3 045	2 876
Andre kortsiktige fordringer		0	13 143
Energiavregning		0	56 474
Driftskonto OBOS-banken		2 217 739	2 462 151
Sparekonto OBOS-banken		1 528 825	1 488 580
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 795 524</b>	<b>4 057 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 972 230</b>	<b>4 073 569</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 130 585	2 798 023
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 130 585</b>	<b>2 798 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		136 870	157 627
Leverandørgjeld		566 435	1 117 919
Energiavregning	14	107 936	0
Annen kortsiktig gjeld	15	30 405	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>841 645</b>	<b>1 275 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 972 230</b>	<b>4 073 569</b>



Kvæernerbyen Terrasse

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	318 582	0

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Kvæernerbyen Terrasse

Camilla Windspoll /s/

Osman Farooqi /s/

Even Oscar Sigstad /s/

Nils Peder Viberg /s/

Fredrik Andreas Damm Lothe /s/



Kvæernerbyen Terrasse

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	5 496 732
Felleskostnader	771 120
Garasje	671 004
Felles bredbånd	505 764
Strøm elbil	123 600
Felles bredbånd hybel	32 112
Strømuttak bod	612
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 600 944</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 480</b>

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.



Kvæernerbyen Terrasse

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 768
Electric Freeway AS, oppstart	-6 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 018</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 144
Drift/vedlikehold VVS	-36 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-437 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 116
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 893
Drift/vedlikehold brannsikring	-289 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-318 570
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 363
Egenandel forsikring	-16 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 527 827</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 345 984
Renovasjonsavgift	-796 512
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 142 496</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-387 913
Sameiets fjernvarmekostnader fra avregningen 2022	-286 438
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-674 352</b>



Kvæernerbyen Terrasse

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 663
Skadedyrarbeid	-25 942
Verktøy og redskaper	-13 793
Vaktmestertjenester	-397 530
Vakthold	-286 628
Renhold ved firmaer	-219 900
Snørydding	-44 711
Andre fremmede tjenester (reseksjoneringskostnad)	-33 762
Trykksaker	-50
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-10 750
Porto	-160
Kontingenter (Kvæernerbyen Velforening)	-102 060
Bank- og kortgebyr	-7 556
Velferdskostnader	-3 889
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 163 492</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 245
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 003
Andre renteinntekter	344
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 906</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-51
Andre rentekostnader	-11
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-62</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkel servicestasjon	
Tilgang 2022	19 925
Avskrevet tidligere	-3 985
Avskrevet i år	-3 985
	11 955
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>11 955</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 985</b>



Kvæernerbyen Terrasse

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -2 250 351

**SUM INNETEKTER -2 250 351**

**KOSTNADER**

Administrasjon 131 093

Fjernvarme 2 011 322

**SUM KOSTNADER 2 142 415**

**SUM ENERGIAVREGNING -107 936**

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

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

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg (faktura fra Plan - og byningsetaten for reseksjoneringskostnad) -30 405

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -30 405**

**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 8,32 % av Kvæernerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kvæernerbyen Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kvæernerbyen Utomhussameie og utgjør kr 318 582.

Selskapets andel i Kvæernerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kvæernerbyen Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annent informasjon om sameiet

### Styrets arbeid 2022-2023

Styret har i denne styreperioden hatt 9 styremøter og behandlet ca 100 saker. I tillegg til løpende drift har styret i denne perioden arbeidet med oppfølging av flere skader. Antall skadetilfeller har holdt seg på minst samme nivå som i 2022. Det har vært skader som følge av teknisk svikt, ekstremnedbør, feil bruk av parkeringsanlegg etc. Det planlegges for noe mer vedlikehold fremover. Blant annet ser styret at det er behov for å få malt i enkelte oppganger der vegger begynner å bære preg av skader antakelig oppstått ifbm. inn/utflytting.

I mars i 2023 byttet sameiet driftsoperatør fra EVBox til Electric Freeway på ladeboksene i parkeringssystemet. Styret opplever at dette byttet har vært vellykket, og at stabilitet og leveransen har blitt bedre. Styret opplever samarbeidet med Electric Freeway som mye bedre enn det vi hadde med EVBox.

På årsmøtet for 2022 ble det vedtatt at styret skulle arbeide med en løsning for elektroniske nøkler i sameiet. Dette har vært et pågående arbeid gjennom året der styret vurderer ulike løsninger. Dette er en stor investering og flere avgjørelser må tas. Styret ønsker at den løsningen man lander på skal stå seg også teknologisk over flere år fremover, og har derfor valgt å bruke god tid på bestemme seg for en løsning fremfor å ta snarveier. Dette arbeidet innebærer blant annet å forhøre seg med andre borettslag/sameier om erfaringer de har med ulike systemer. Styret håper å snart kunne legge frem et endelig valg av løsning.

I 2023 har det blitt etablert en egen velforening for Kvæernerbyen som skal følge opp på felles arrangementer som OBOS tidligere stod som arrangør av. Styret ser på dette som et positivt tilskudd til nabolaget og oppfordrer alle beboere til å delta på de aktivitetene som finner sted. Arrangementer arrangert av velforeningen finansieres gjennom et tilskudd fra alle borettslag/sameier i Kvæernerbyen.

Økonomien i sameiet er fortsatt solid, men høy inflasjon påvirker også sameiets sine kostnader der de fleste avtaler KPI justeres årlig. I tillegg har det også dette året vært en høy økning i vann- og avløpsgebyret til Oslo kommune. For å sikre en fortsatt god økonomi i sameiet også fremover fant styret at det var behov for å øke felleskostnadene noe.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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.



Kvæmerbyen Terrasse

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Fredrik Frusken Lothe Freserveien 45

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Even Oscar Sigstad Freserveien 41

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Vinay Gupta Freserveien 45

Zuleha Kausar Freserveien 41

Harvey Vo Freserveien 45

**D. Som 1. varamedlem til styret for 1 år foreslås:**

Nils Peder Viberg Freserveien 33

**E. Som 2. varamedlem til styret for 1 år foreslås:**

Bhavya Mittal Freserveien 39

**F. Som valgkomité for 2 år foreslås:**

Camilla Windspoll Freserveien 33

I valgkomiteen for Kværnerbyen Terrasse

Håvard B. Øvregård

Julia Forsberg



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.04.24  
Selskapsnummer: 687 Selskapsnavn: Kværnerbyen Terrasse

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Camilla Windspoll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Julia Bringsjord Forsberg og Carina Grande Tetlie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023-2024</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Fredrik Frusken Lothe

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Even Oscar Sigstad

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Harvey Vo

Vinay Gupta

Zuleha Kausar

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

1. vara Nils Peder Viberg

2. vara Bhavya Mittal

**Sak 7 Valg av valgkomité**

**Medlem** (kun 1 skal velges)

Camilla Windspoll



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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