



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 195 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KVÆRNERBYEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 300 883	7 072 457
Sum inntekter		7 300 883	7 072 457
Kostnader			
Lønnskostnad		344 012	370 825
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 985	
Annen driftskostnad		6 789 960	6 769 661
Sum kostnader		7 137 957	7 140 486
Driftsresultat		162 927	-68 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 015	4 793
Sum finansinntekter		17 015	4 793
Annen finanskostnad		98	
Sum finanskostnader		98	0
Netto finans		16 917	4 793
Ordinært resultat før skattekostnad		179 844	-63 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 844	-63 236
Årsresultat		179 844	-63 236
Totalresultat		179 844	-63 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 844	-63 236
Sum overføringer og disponeringer		179 844	-63 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 940	
Sum varige driftsmidler		15 940	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 940	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 782	
Andre fordringer		76 117	685 920
Sum fordringer		106 898	685 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 950 731	2 986 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 950 731	2 986 791
Sum omløpsmidler		4 057 629	3 672 712
SUM EIENDELER		4 073 569	3 672 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 798 023	2 618 180
Sum opptjent egenkapital		2 798 023	2 618 180
Sum egenkapital		2 798 023	2 618 180
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 117 919	953 418
Annen kortsiktig gjeld		157 627	101 114
Sum kortsiktig gjeld		1 275 546	1 054 532
Sum gjeld		1 275 546	1 054 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 073 569	3 672 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381838

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 195 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KVÆRNERBYEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 917 195 129
KVÆRNERBYEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 300 883	7 072 457
Sum inntekter		7 300 883	7 072 457
Kostnader			
Lønnskostnad		344 012	370 825
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 985	
Annen driftskostnad		6 789 960	6 769 661
Sum kostnader		7 137 957	7 140 486
Driftsresultat		162 927	-68 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 015	4 793
Sum finansinntekter		17 015	4 793
Annen finanskostnad		98	
Sum finanskostnader		98	0
Netto finans		16 917	4 793
Ordinært resultat før skattekostnad		179 844	-63 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 844	-63 236
Årsresultat		179 844	-63 236
Totalresultat		179 844	-63 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 844	-63 236
Sum overføringer og disponeringer		179 844	-63 236



Organisasjonsnr: 917 195 129
KVÆRNERBYEN TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		15 940	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		15 940	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		30 782	
Andre fordringer			
		76 117	685 920
Sum fordringer		106 898	685 920
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 950 731	2 986 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 950 731	2 986 791
Sum omløpsmidler		4 057 629	3 672 712
SUM EIENDELER		4 073 569	3 672 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 798 023	2 618 180
Sum opptjent egenkapital	2 798 023	2 618 180
Sum egenkapital	2 798 023	2 618 180
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 117 919	953 418
Annen kortsiktig gjeld	157 627	101 114
Sum kortsiktig gjeld	1 275 546	1 054 532
Sum gjeld	1 275 546	1 054 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 073 569	3 672 712



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Kvæernerbyen Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 16. april 2023

Selskapsnummer: 687





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 13. april kl. 18:00 og lukker 16. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/687>

Det holdes også et frivillig møte 13. april kl. 18:00 , Fyrhuset.

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 2022-2023
6. Oppgradering av låsesystem på fellesdører i sameiet
7. Valg av tillitsvalgte
8. 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

Inger Marie Viberg og Patrik Andre Kvalvik Svendsen 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 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022-2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

Sak 6

Oppgradering av låsesystem på fellesdører i sameiet

Forslag fremmet av:

Patrick Anker Smestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens løsning med dørlåser på fellesdører er umoderne og det bør oppgraderes til et mer moderne system. Styret bør utrede muligheten til å oppgradere dagens system til et appstyrt nøkkelsystem. Dette vil forenkle hverdagen for mange, og eier av leilighet kan gi vaskehjelp, håndverker, besøkende etc. tilgang til bygg og leilighet ved behov



og med begrenset tilgang. Dersom appstyrt nøkkelsystem ikke lar seg løse, bør andre løsninger med f.eks. bruk av brikke utredes.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører og inngå avtale med den styret vurderer kan levere den beste løsningen for sameiet. Styret skal i den forbindelse ta med i sin vurdering kostnaden ved valgt tilbud og at det ikke medfører en urimelig stor kostnadsøkning for beboere.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges medlemmer til styret og valgkomiteén i Kværnerbyen Terrasse. Innstilling fra valgkomiteén ligger ved.

Roller og kandidater

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

- Fredrik Frusken Lothe
- Osman Farooqi

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

- Even Oscar Sigstad
- Nils Peder Viberg

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

- Camilla Marie Andersen
- Carina Grande Tetlie

Vedlegg

1. INNSTILLING_Valgkomiteen-innstillinger-følgende-personer-2023.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Håvard B. Øvregård
- Julia Forsberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Windspoll	Freserveien 33
Nestleder	Raha Rasai	Freserveien 37
Styremedlem	Fredrik Andreas Damm Lothe	Freserveien 45
Styremedlem	Touloua Saki	Freserveien 47
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. 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



|

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 782 083.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 øker med kr 55 812. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbyen Terrasse.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med kr 8915 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 2023.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kværnerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbyen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 inneholder 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon 10 av 24 Årsrapport 2022.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 082 072	6 940 488	7 079 000	7 601 000
Andre inntekter	3	218 811	131 969	100 000	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 300 883	7 072 457	7 179 000	7 751 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 012	-45 825	-43 500	-42 300
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-280 000
Avskrivninger	14	-3 985	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-9 965	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-50 000	-125 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-222 940	-217 500	-218 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-4 306	-4 288	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 667 271	-1 955 537	-2 006 000	-2 000 000
Forsikringer		-543 886	-514 494	-480 500	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 795 947	-1 722 606	-1 769 000	-2 144 000
Kostnader utomhussa		-329 568	0	0	0
Energi/fyring	10	-713 440	-515 574	-415 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 484	-533 484	-550 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-966 869	-1 296 213	-1 362 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 137 957	-7 140 486	-7 179 000	-7 806 300
DRIFTSRESULTAT		162 927	-68 029	0	-55 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 015	4 793	10 000	0
Finanskostnader	13	-98	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 917	4 793	10 000	0
ÅRSRESULTAT		179 844	-63 236	10 000	-55 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-63 236		
Til opptjent egenkapital		179 844	0		



|

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	15 940	0
SUM ANLEGGSMIDLER		15 940	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 623	446
Kundefordringer		30 782	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 876	2 771
Andre kortsiktige fordringer	15	13 143	21 377
Energiavregning	16	56 474	661 327
Driftskonto OBOS-banken		2 462 151	1 011 002
Sparekonto OBOS-banken		1 488 580	1 975 789
SUM OMLØPSMIDLER		4 057 629	3 672 712
SUM EIENDELER		4 073 569	3 672 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 798 023	2 618 180
SUM EGENKAPITAL		2 798 023	2 618 180
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		157 627	101 114
Leverandørgjeld		1 117 919	953 418
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 275 546	1 054 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 073 569	3 672 712



|

Pantstillelse	0 0
Garantiansvar	0 0

Oslo, 07.03.2023
Styret i Kværnerbyen Terrasse

Camilla Windspoll /s/ Styrets leder	Fredrik Andreas Damm Lothe /s/	Touloua Saki /s/
--	--------------------------------	------------------

Nils Peder Viberg /s/	Raha Rasai /s/
-----------------------	----------------

**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	5 089 560
Felleskostnader	714 420
Garasje	671 004
Felles bredbånd	505 764
Strøm elbil	68 600
Felles bredbånd hybel	32 112
Strømuttak bod	612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 082 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy (Evbox)	218 711
Nettinnbetalinger	100
SUM ANDRE INNTEKTER	218 811



|

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 500
Arbeidsgiveravgift	-42 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 012

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 2021/2022, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 306
SUM KONSULENTHONORAR	-4 306

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 905
Drift/vedlikehold VVS	-18 851
Drift/vedlikehold elektro	-33 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-369 637
Drift/vedlikehold heisanlegg	-255 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-286 603
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-272 526
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-355 583
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 667 271

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 091 069
Renovasjonsavgift	-704 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 795 947

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-471 025
Sameiets fjernvarmekostnader fra avregningen 2021	-242 416
SUM ENERGI / FYRING	-713 440



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 943
Skadedyrarbeid	-23 790
Driftsmateriell	-637
Lyspærer og sikringer	-3 213
Vaktmestertjenester	-381 180
Vakthold	-247 486
Renhold ved firmaer	-233 142
Snørydding	-43 274
Andre fremmede tjenester	-3 200
Trykksaker	-1 204
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-10 000
Porto	-480
Bank- og kortgebyr	-8 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-966 869

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 791
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 013
SUM FINANSINNTEKTER	17 015

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-98
SUM FINANSKOSTNADER	-98

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkel servicestasjon	
Tilgang 2022	19 925
Avskrevet tidligere	0
Avskrevet i år	-3 985
	15 940
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 940
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 985

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt lading av kjøretøy mm innbetalt i 2023, men gjelder 2022	13 143
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 143



|

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 151 618
SUM INNETEKTER	-2 151 618

KOSTNADER

Techem	122 720
Fjernvarme	2 085 372
SUM KOSTNADER	2 208 092

SUM ENERGIAVREGNING	56 474
----------------------------	---------------

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.



Annen 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. Det har i løpet av perioden vært en økning i antall skadetilfeller ift. tidligere år. Det har blant annet vært en større vannskade i nr 39 og flere hendelser i parkeringsanlegget. I tillegg ser vi økt behov for vedlikehold, dels som følge av at garantitiden har utløpt, og sameiet har hatt et par saker som følge av det.

Det har vært mye misnøye blant beboere ift. kundeservicen fra EVBox. Vi i styret deler denne oppfattelsen, og opplever at det går med mye tid til oppfølging av saker som gjelder ladeanlegget. Vi har derfor hatt som prioritet det siste året å prøve å finne en ny driftsoperatør til anlegget. Det har vært krevende da det kun er et fåtall tilbydere som kan ta over et EVBox anlegg. Vi har nå inngått avtale med Electric Freeway som vil ta over driftsansvaret av ladeanlegget. Vi håper at dette vil bidra til bedre kundeservice og raskere håndtering av saker som gjelder ladeboksene.

Boligselskapene og bedriftene i Kværnerbyen stiftet i 2022 et eget sameie knyttet til fellestomten mellom boligselskapet. Det har tatt lengre tid enn planlagt å få dette opp og gå. Det blir derfor en viktig prioritering for styret i 2023 å få landet endelig fordeling av felleskostnader utenomhus der noen av kostnadene som er pådratt av sameiet i 2022 skal bæres av utenomhussameiet. Dette arbeidet vil bli enklere nå som styret til Kværnerbyen utenomhussameiet er formelt etablert.

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 vært en høy økning i vann- og avløpsgebyret til Oslo kommune. Tilsvarende høy økning er også varslet for de kommende årene. 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. 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 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 13.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.23

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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Windspoll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Inger Marie Viberg og Patrik Andre Kvalvik Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</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>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022-2023</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 280 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Oppgradering av låsesystem på fellesdører i sameiet

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører og inngå avtale med den styret vurderer kan levere den beste løsningen for sameiet. Styret skal i den forbindelse ta med i sin vurdering kostnaden ved valgt tilbud og at det ikke medfører en urimelig stor kostnadsøkning for beboere.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Fredrik Frusken Lothe
 Osman Farooqi

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Even Oscar Sigstad
 Nils Peder Viberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Camilla Marie Andersen
 Carina Grande Tetlie

Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

- Håvard B. Øvregård
 Julia Forsberg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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