



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 513 104	11 256 197
Sum inntekter		10 513 104	11 256 197
Kostnader			
Lønnskostnad		881 225	934 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 969
Annen driftskostnad		10 965 726	8 827 340
Sum kostnader		11 846 951	9 769 213
Driftsresultat		-1 333 847	1 486 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 038	76 698
Sum finansinntekter		87 038	76 698
Annen finanskostnad		1 373 709	884 882
Sum finanskostnader		1 373 709	884 882
Netto finans		-1 286 671	-808 184
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 620 518	678 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 620 518	678 799
Årsresultat		-2 620 518	678 799
Totalresultat		-2 620 518	678 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 620 518	678 799
Sum overføringer og disponeringer		-2 620 518	678 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		29 451 584	29 451 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		146 533	
Sum finansielle anleggsmidler		146 633	100
Sum anleggsmidler		29 598 217	29 451 684
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	1 475 000
Andre fordringer		291 438	24 800
Sum fordringer		291 473	1 499 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 352	4 269 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 352	4 269 764
Sum omløpsmidler		1 565 825	5 769 564
SUM EIENDELER		31 164 042	35 221 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital		13 600	13 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 273 507	29 652 989
Sum opptjent egenkapital		-32 273 507	-29 652 989
Sum egenkapital		-32 259 907	-29 639 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 297 077	55 123 496
Øvrig langsiktig gjeld		7 846 203	7 700 400
Sum annen langsiktig gjeld		60 143 280	62 823 896
Sum langsiktig gjeld		60 143 280	62 823 896
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 889	5 226
Leverandørgjeld		793 210	1 906 928
Skyldige offentlige avgifter		64 665	69 249
Annen kortsiktig gjeld		2 411 905	55 337
Sum kortsiktig gjeld		3 280 669	2 036 740
Sum gjeld		63 423 949	64 860 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 164 042	35 221 248



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435937

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 513 104	11 256 197
Sum inntekter		10 513 104	11 256 197
Kostnader			
Lønnskostnad		881 225	934 904
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 969
Annen driftskostnad		10 965 726	8 827 340
Sum kostnader		11 846 951	9 769 213
Driftsresultat		-1 333 847	1 486 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 038	76 698
Sum finansinntekter		87 038	76 698
Annen finanskostnad		1 373 709	884 882
Sum finanskostnader		1 373 709	884 882
Netto finans		-1 286 671	-808 184
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 620 518	678 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 620 518	678 799
Årsresultat		-2 620 518	678 799
Totalresultat		-2 620 518	678 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 620 518	678 799
Sum overføringer og disponeringer		-2 620 518	678 799



Organisasjonsnr: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		29 451 584	29 451 584
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		146 533	
Sum finansielle anleggsmidler		146 633	100
Sum anleggsmidler		29 598 217	29 451 684
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	1 475 000
Andre fordringer		291 438	24 800
Sum fordringer		291 473	1 499 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 352	4 269 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 274 352	4 269 764
Sum omløpsmidler		1 565 825	5 769 564
SUM EIENDELER		31 164 042	35 221 248
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital	13 600	13 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 273 507	29 652 989
Sum opptjent egenkapital	-32 273 507	-29 652 989
Sum egenkapital	-32 259 907	-29 639 389
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 297 077	55 123 496
Øvrig langsiktig gjeld	7 846 203	7 700 400
Sum annen langsiktig gjeld	60 143 280	62 823 896
Sum langsiktig gjeld	60 143 280	62 823 896
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 889	5 226
Leverandørgjeld	793 210	1 906 928
Skyldige offentlige avgifter	64 665	69 249
Annen kortsiktig gjeld	2 411 905	55 337
Sum kortsiktig gjeld	3 280 669	2 036 740
Sum gjeld	63 423 949	64 860 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 164 042	35 221 248



Organisasjonsnr: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

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

Oppsal Terrasse Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 482





Velkommen til årsmøte i Oppsal Terrasse Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 19:15, Oppsal kirke, Menighetssalen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte/Generalforsamling

Til deres informasjon brukes ordet årsmøte istedenfor generalforsamling. Dette skyldes interne standardiseringshensyn hos Obos.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar velferdskomitè
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av Velferdskomitè
11. Valg av Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Lars M. Tverseth

Forslag til vedtak

Lars M. Tverseth velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Michael Winnem fra Obos. Som protokollvitner velges

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

Sak 7

Honorar velferdskomiteè

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Honorar til velferdskomiteen foreslås satt til kr 17.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til velferdskomiteen settes til kr 17.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Tverseth
- Mette Thoresen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingunn Stangeby
- Kristin Holsstad
- Peter C. Roberts



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut A. Jensen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Tverseth

Sak 10

Valg av Velferdskomitè

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Cecilie Midtsjø
- Ingvill Ringstad
- Lars Staalesen
- Marit Kise
- Randi Nielsen



Sak 11

Valg av Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichsen
- Ingar Johannesen
- Tove Steig



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Andreas Jensen	Oppsal Terrasse 2
Nestleder	Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Marit Sissel Kise	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Terje Midtsjø	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Pär-Emil Otto Johansson	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Peter C Roberts	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Mette Thoresen	Oppsal Terrasse 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Knut Andreas Jensen		Oppsal Terrasse 2
Varadelegert		
Lars Tverseth		Oppsal Terrasse 2

Valgkomiteen

Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2
Ingar Johannesen	Oppsal Terrasse 2
Ole Nielsen	Oppsal Terrasse 2
Eva Ulrichsen	Oppsal Terrasse 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post oppsalterrasse@styrerrommet.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.

Velferdskomiteer

Cecilie Midtsjø – Lars Stålesen – Kjell Emil Granå – Marit Kise – Randi Nielsen

Generelle opplysninger om Oppsal Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.

Oppsal Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950210184, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:



144 1612 1613

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Oppsal Terrasse Borettslag har en ansatt vaktmester i 50 % stilling og 3 personer som har timebetalt renhold. 2 personer har timebetalt vaktmestertjeneste.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Om styrets arbeid i 2022

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2022, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2022-2023.

Noen av arbeidene har strukket seg over flere år. Det viktigste her har hvert ventilasjonsprosjekt, omlegging nytt tak over søppelrom og boder i 8 etg. samt nytt brannvarslingsanlegg.

Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Tove Steig fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Par Emil Otto Johansson har ansvaret for publisering på sosiale medier mens styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på VIBBO.

VIBBO er nå tatt i full bruk og er borettslagets hovedinformasjonskanal.

Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 12 styremøter inkludert 2 regnskapsmøter med OBOS og i tillegg 4 beboermøter i perioden. Vaktmester har vært til stede på de fleste styremøter og orientert styret om den daglige driften.

Styret har fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tids bygningsmessige tilstand.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige. Borettslaget har dessuten gartnergruppe som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden.

Styreleder deltok på årskonferansen digitalt i OBOS. Ut over dette har styreleder, nestleder og ett styremedlem hvert på kurs OBOS høstseminar 09/22.



Info, rundskriv mv

Vi har fått montert opp ny informasjonsskjerm i inngangspartiet hvor løpende nyheter og viktig informasjon lagt ut på VIBBO til beboerne vises kontinuerlig.

Det er i perioden utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er VIBBO vår nye informasjonskanal og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her.

Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det vil spare styret for en god del av arbeidet med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Er man i tvil i forhold til bruken av VIBBO så kontakt styret så setter vi alle i stand til å bruke VIBBO som oppslagsverk.

Dugnader, velferdstiltak.

Det ble gjennomført vårdugnad 10 og 11 mai på fellesarealene våre med god oppslutning alle dager. Vi har i tillegg leiet inn containere 2 ganger vår og høst slik at alle hadde muligheten til å bli kvitt diverse avfall.

Det har vært stor aktivitet i velferdsrommene i året som har gått. Beboere har uttrykt stor glede over aktivitetene i der. For mange har dette vært særlig viktig etter pandemien.

Treffene er en fin arena for sosiale kontakt. Resultatet er at naboer blir kjent og det gir mulighet for å få nye venner. Fellesrommene fremstår som godt egnet til de aktivitetene vi har.

Velferds komite har vurdert hvor mange som oppsøker de ulike tilbudene. Det har ført til at vi har satt enkelte aktiviteter «på vent» og tenker å skille mellom sommer og vinteraktiviteter der det er naturlig. Eksempel på det siste er at vi prøver med Kaffeprat bare i sommerhalvåret hvor vi på fine dager kan sitte ute på plattingen. Vi har planer for nye aktiviteter som kommer i løpet av våren 23. Spennende!

Velferdskomiteen og styret oppfordrer beboerne til å delta på de aktivitetene. Vi ønsker også velkomment forslag til flere aktiviteter og beboere som kan tenke seg å ta ansvar!

Velferds komite har gjennom hele året fullført sine oppgaver knyttet til dugnader, 17.mai, flagging mm i tillegg til planlegging og drift av aktiviteter i velferdsrommene. Vi er en gjeng som jobber fint sammen og er i tett samarbeid med styret.

velferds komite vil takke alle som på frivillig basis bidrar til at aktiviteter og gjøremål kan gjennomføres - til beste for alle beboere!

Ventilasjonsanlegg 2021-2023.

Vinteren 2021.

Det ble gjennomført befarings og overordnet kartlegging av ventilasjonsanleggene i bygget. Det som var underliggende til oppstart av denne prosessen var fukt og utfordringer med innklimaet i enkelte leiligheter.

Av observasjoner kan følgende nevnes: - Opplevelse av store variasjoner i avtrekksmengde pr. ventil og leilighet. - Variasjoner på type avtrekksventiler mellom leiligheter. - Ulike syn på opplevelsen av innklima i leilighetene. - Ventilasjonskanalene var meget møkkete innvendig. - Driftsstrategi og vedlikeholds historikk på ventilasjonsanleggene var ukjent. - Ingen dokumentasjon over de ventilasjonstekniske anlegg var å oppdrive (FDV, tegninger, målinger, servicereporter m.m.).

Forslag til videre tiltak ble lagt fram og drøftet i møter. Hovedgrepet var å starte med en organisert kartlegging av anlegget, funksjonelt og driftsteknisk, parallelt ved at en påkrevd

kanalrens kunne gjennomføres. Når anleggets oppbygging, funksjon/ ytelse var kjent, ville det være mulig å finne de riktige forutsetningene for å treffe de beste tiltakene.

Våren 2021.

For å igangsette kartleggingsarbeidet ble det besluttet å koble på et firma med god erfaring og ekspertise som kunne bistå i arbeidet med en registrering og tilstandsvurdering av bygningens ventilasjonsanlegg. Randem & Hübert AS ble engasjert. Deres rapport av mai 2021 definerer behov for nødvendig vedlikehold og oppgradering. Jf. vedlegg.

Følgende nevnes: - For liten luftgjennomstrømning i fasaden. Øke friskluftinntak i vindu eller yttervegg. - Bytte avtrekksventiler som gjør at anlegget kan innreguleres pr. avtrekkspunkt. - Fjerne «hjelpesvifter» pga. store variasjoner i trykk og luftmengder på anlegget. Søke å oppnå optimalisert funksjon uten bruk av hjelpesvifter. Ingen info. om viftenes driftsforutsetninger. - Innregulering og avstemme avtrekksaggregatet (kompromiss mellom luftmengde, lyd, trekk og varmegjenvinning til tappevann).

Sommer 2021

Basert på innledende observasjoner og etterfølgende kartlegging med tilhørende rapport fra Randem & Hübert AS ble det gjennomført møter for å vurdere løsninger, konsekvenser og fastsette rekkefølge på tiltak. For å gi et best mulig og realistisk bilde av forestående innregulering ble det besluttet at første steg vil være å gjennomføre et etterslep av vedlikehold med kanalrens, opparbeide dokumentasjon på hvordan anlegget er og hvordan systemet er tilknyttet de ulike leilighetene. Dette krever forberedelser og varsling og ble derfor planlagt gjennomført høsten 2021.

Høsten 2021

Kanalrens og utarbeide komplett dokumentasjon ble gjennomført. Av vesentlige forhold som ble avdekket kan nevnes: - Mange leiligheter var ikke knyttet til aggregatet via kanaler. - Avtrekk var avsluttet rett i kulvert. - Det var gjort forsøk på å sette hele kulverten med undertrykk. - Mange hjelpesvifter med ulik drift status og ingen dokumentasjon. - Anlegget var meget tilsmusset med svevestøv. Utredninger for å ivareta en «kompenserende løsning» for de leilighetene som ikke var knyttet direkte opp mot et kanalsystem, men hadde avtrekkskanalen direkte avsluttet straks etter gjennomføring til kulvert, ble foretatt.

Premissgivende faktorer i denne planleggingen var å minimere inngrep i bygget, holde kostnader lave, oppnå mulighet for individuelle behov/ regulering, opplevelse av godt innklima, samt lavt energiforbruk. Dette var en meget krevende prosess, da det er få velutprøvde produkter i markedet som innfrir disse målsetningene

Etter mye undersøkelser falt prosjektet ned på en løsning med et produkt fra «Lunos» som Oppsal Terrasse ønsket å prøve ut som en «pilot». Referanser fra leverandør ble innhentet og en begrenset installasjon ble satt i videre planlegging. Videre skulle flere avvik, registrert via kanalrensen i leiligheter, systemiseres og varsles beboere for utbedring. Dette var i hovedsak manglende eller innebygde avtrekksventiler og kjøkkenventilator koblet på fellesanlegg. Disse forhold skulle utbedres før innregulering. I tillegg startet prosess med å se på utforming av nye luftinntak i fasade.

Vinter/ vår 2022

Videre planlegging og avklaringer i fm. hulltaking og «pilotprosjekt» med installasjon av Lunos romventilator. Rameavtaleleverandør Oslo Entreprenørbedrift AS ble involvert i prosjektet for å bistå i arbeidet med utredning av hulltaking i fasade og installasjon av Lunos. Piloten ble etablert.



Høsten 2022

Varslingsplaner til beboere ble utarbeidet og sendt ut. Nye friskluftinntak i fasade ble etablert. Innregulering av ventilasjonsanlegget ble gjennomført. Avtrekksventiler ble byttet ut. Etter mye feilsøk om manglende luftmengde fra 8.etg. ble det på anbefaling av Randem & Hübert AS installert 2 stk. nye kanalvifter fra 8.etg. med avkast til garasje. Basert på erfaringer av gjennomført pilotprosjekt med Lunos ble øvrige leiligheter med manglende avtrekk koblet til felles kanalanlegg, komplettert med Lunos romventilator og baderomsvifter. Løsningen som helhet for disse leilighetene ble gjennomgått i samarbeid med Oppsal Terrasse og levert av Oslo Entreprenørbedrift AS med Lunos som underleverandør.

Vinter 2023

Etterarbeider med justeringer/ forbedringer basert på driftserfaringer og beboerinfo. pågår. Noen klager over trekk og kalde leiligheter. Det er viktig å ha varmekilder i alle rom med ventiler i yttervegg/ vindu, samt plassere disse i umiddelbar nærhet.

I samarbeid med Randem & Hübert AS ble avtrekksanlegget satt i vinterdrift (vifte justert ned til ca. 2/3 luftmengde) av innregulert mengde. Dette for å redusere varmebehov og trekk i boligene. Det er foreløpig konkludert med at sommer- og vinterdrift bør sjaltes på dato, f.eks. 15. april og 15. oktober. Under disse sesongvariasjonene må også garesjeventilasjonen (viftene i hver ende) også justeres etter. Likeledes nye vifter for plan 8.

Det har vært enkelte beboere som har opplevd mye undertrykk i leiligheten. Det har pågått en kontroll av kanalsystemet i kulverten og Randem & Hübert AS har utbedret forholdet. Vi har gjennomført en evaluering hos samtlige beboere og laget en oversikt over de manglene som må utbedres. Dette arbeidet holder vi på med og vil strekke seg til vårparten 2023.

Det vil i løpet av mai 2023 bli satt opp automatisk styring av avtrekksviften i garasjen så denne regulerer seg etter hvilken årstid vi er inne i og senkning på natten med den hensikten å få avtrekket noe ned på vinterstid og om natten.

Økonomisk sett er anlegget fordelt med en halvdel i 2022 og en halvdel i 2023.

Vi vil etablere en serviceavtale for hele ventilasjonsanlegget som vil bli gjenstand for gjennomgang og bytting av filtre en gang pr. år.

Nytt brannvarslingssystem garasjeanlegg og fellesarealer

Etter HMS gjennomgang på anlegget har vi montert opp nytt brannvarslingsanlegg i garasjen og fellesområdene (bodene). Kritisk område er særlig garasjeanlegget med stadig flere el. biler og dermed flere ladere i anlegget vårt. I tillegg har vi byttet ut brannslukningsapparatene i fellesområdene.

Nytt tak over søppelrom og boder.

Vi har lagt nytt tak over søppelrom og boder i 8 etg. samt lagt opp nye LED lys i bodene 8 og 3 etg. med automatisk slukking og tenning av lysene.

IN-ordning

Styret har en avtale med OBOS-banken om en såkalt IN-ordning for beboerne. Dette gir mulighet for individuell nedbetaling av ens andel av fellesgjelda, helt eller delvis. Det er etter hvert flere som har benyttet seg av denne ordningen, og de som gjør det får



tilsvarende reduksjon i sine månedlige utgifter/felleskostnader. Ordningen administreres via OBOS mot et honorar.

De som måtte ønske å benytte seg av ordningen, kan kontakte styret for mer informasjon.

Eierskifter og oppussingsarbeider

I perioden siden siste generalforsamling har styret etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget. I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese igjennom husordensregler og følge med på VIBBO rundt hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.

Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt og at man forholder seg til retningslinjene. Vi vil i løpet av 2023 oppdatere og gjøre endringer i forhold til ovennevnte retningslinjer.

Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2022-2023 ser slik ut:

1. Ferdigstillelse av ventilasjonsanlegget
2. Montering av nytt brannvarslingssystem garasje og fellesområde.
3. Nytt tak over søppelrom og boder 8 etg.
4. Ny TV skjerm i inngangspartiet med visning fra VIBBO.
5. Fortsatt utbedringer på varmtvannsanlegget herunder ombygging beredere teknisk rom.
6. Ferdigstilt inngangspartiet. Her vil det komme utekrakker til sommeren.
8. Utført mange brudd på varmekabler gangbaner med oppigging av betong.
9. Skjøttet rør og tettete flere vannlekkasjer i rørsystemet til varmt og kaldtvann.
10. Flere reparasjoner av lekkasjer på tak.

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter – låneopptak nødvendig.

1. Vi har store utfordringer med overvann/grunnvann i flere leiligheter på bakkeplan. Her har vårt forsikringsselskap Gjensidige vært involvert i flere saker hvor vi dessverre har fått avslag grunnet manglende oppgradering og vedlikehold sett opp imot alder bygningsmasse over 40 år som er grense for hva forsikringsselskaper dekker i forhold til skader. Det anses ikke å ha lengere levetid uten oppgraderinger i dette tilfelle drenering bakkeplan.

2. Bygningsmessige utfordringer tak og vedlikehold i forhold til vannlekkasjer, vanninntrenging.

3. Det er noen steder med store sprekkdannelser på tversskrått over mur konstruksjon som må utredes og kostnadsberegnes. Dette er viktig for konstruksjonens holdbarhet over tid og påfølgende økte kostnader.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Tove Steig er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet.

Det nye brannvarslingssystemet som vi har fått på plass vil kunne utvides til leilighetene til en fornuftig kostnad. Vi har i første omgang satt inn 3 stk. røykdetektorer i ventilasjonsanlegget som er koblet opp imot brannalarmanlegget.

Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig. Vi har her i 2022 inngått ny avtale etter at vårt tidligere selskap ble kjøpt opp.



Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende. Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ventilasjonsprosjektet og en stor økning i konsumprisindeksen som påvirker varer og tjenester borettslaget kjøper.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter på borettslagets lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre jobber fortløpende med budsjettet og sikter på å få positive disponible midler i løpet av året. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 2.500.000,- og det vil bli behov for mer enn dette. Foreløpig uklart hvor mye mer som må tas ut i lån. Man må også regne med ytterligere økning av felleskostnader og fellesgjeld. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Borettslaget forventer betydelige kostnader i forbindelse med 4 leiligheter som har fukt/vannskader. Kostnadsbildet er foreløpig uklart, men vil føre til økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

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 og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Styret jobber med å kontrollere om kommunenes arealberegning av borettslaget er korrekt, men hensyn til kommunale avgifter.

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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsal Terrasse Borettslag.

Lån

Oppsal Terrasse Borettslag har 2 lån i Obos-banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

Det er oppdaget fuktighet i 4 leiligheter som borettslaget må utbedre. Kostnaden er foreløpig ukjent, men man må regne med økning i fellesgjeld og felleskostnader pga. dette.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 732 823	5 874 927	3 732 823	-1 448 340
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 620 518	678 799	-510 100	-432 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	6 969	0	0
Opptak lån		0	0	0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 665 629	-1 839 101	-1 815 000	-1 502 178
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 160 790	-988 771	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-730	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-5 447 667	-2 142 104	-2 325 100	565 222
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 714 844	3 732 824	1 407 723	-883 118
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 565 825	5 769 564		
Kortsiktig gjeld		-3 280 669	-2 036 740		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 714 844	3 732 824		

**OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 039 338	2 723 983	2 676 456	3 278 244
Innkrevde felleskostnader	2	6 187 934	6 009 116	6 143 544	6 962 756
Ladeinntekter EL-bil		125 042	56 011	40 000	70 000
Andre inntekter		0	1 478 316	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 352 314	10 267 426	8 860 000	10 311 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-551 227	-627 904	-647 000	-647 000
Styrehonorar	4	-274 998	-252 000	-275 000	-275 000
Avskrivninger	13	0	-6 969	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 625	-7 750	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-166 800	-162 735	-167 000	-175 000
Konsulenthonorar	6	-293 831	-572 396	-145 000	-145 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	7	-6 538 666	-4 057 244	-3 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-673 887	-597 759	-622 000	-741 000
Kommunale avgifter	8	-1 250 189	-1 184 699	-1 224 000	-1 466 000
Energi/fyring		-1 024 228	-1 240 127	-1 400 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-789 271	-753 907	-791 000	-843 000
Andre driftskostnader	9	-191 029	-223 523	-222 100	-225 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 846 951	-9 769 213	-8 586 100	-8 910 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 494 637	498 212	273 900	1 400 400
Innbetalt andel fellesgjeld		1 160 790	988 771	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 333 847	1 486 983	273 900	1 400 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	87 038	76 698	20 000	70 000
Finanskostnader	11	-1 373 709	-884 882	-804 000	-1 903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 286 671	-808 184	-784 000	-1 833 000
ÅRSRESULTAT		-2 620 518	678 799	-510 100	-432 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	678 799		
Fra annen egenkapital		-2 620 518	0		



OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		146 533	0
SUM ANLEGGSMIDLER		29 598 217	29 451 684
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	1 475 000
Forskuddsbetalte kostnader		206 010	3 004
Andre kortsiktige fordringer	15	85 428	21 796
Driftskonto OBOS-banken		861 135	542 358
Driftskonto OBOS-banken II		29 997	29 998
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 087	44 936
Sparekonto OBOS-banken		111 422	1 432 359
Sparekonto OBOS-banken II		231 711	2 220 113
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 825	5 769 564
SUM EIENDELER		31 164 042	35 221 248
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	16, 17	-32 273 507	-29 652 989
SUM EGENKAPITAL		-32 259 907	-29 639 389
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 297 077	55 123 496
Borettsinnskudd	19	7 700 400	7 700 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	145 803	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 143 280	62 823 896
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		793 210	1 906 928



15

Oppsal Terrasse Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	21	64 665	69 249
Påløpte renter		10 889	5 226
Påløpte kostnader		2 363 776	0
Annen kortsiktig gjeld	22	48 129	55 337
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 280 669	2 036 740

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 164 042	35 221 248
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	103 400 800	103 400 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2023

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/

Marit Sissel Kise/s/

Terje Midtsjø/s/

Tove Karin Steig/s/

Lars Tverseth/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 143 558
Eiendomsskatt	32 376
Leietillegg påbygg	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 899 869
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	139 469
Overført til kapitalkostnader	-3 039 338
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 187 934

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-392 830
Påløpte feriepenger	-48 129
Arbeidsgiveravgift	-108 705
Yrkesskadeforsikring	-1 564
SUM PERSONALKOSTNADER	-551 227

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 274 998.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 418, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 378
Øyvind Moe AS	-212 266
SUM KONSULENTHONORAR	-293 831

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 798 013
Drift/vedlikehold VVS	-246 648
Drift/vedlikehold elektro	-447 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-229 480
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-566 531
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 849
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 688
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 739
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 960
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 538 666

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 391
Vann- og avløpsavgift	-892 190
Renovasjonsavgift	-325 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 250 189

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 090
Container	-21 665
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 357
Driftsmateriell	-25 482
Lyspærer og sikringer	-2 851
Vakthold	-21 190



Renhold ved firmaer	-16 645
Snørydding	-14 452
Andre fremmede tjenester	-33 681
Kontor- og datarekvisita	-842
Trykksaker	-2 954
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 418
Andre kontorkostnader	-1 032
Telefon, annet	-9 293
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 043
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 988
Bank- og kortgebyr	-3 010
Velferdskostnader	-11 626
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 029

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 391
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 901
SUM FINANSINTEKTER	87 038

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 373 709
SUM FINANSKOSTNADER	-1 373 709

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
SUM BYGNINGER	28 450 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifrn utleie av lokaler.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	24 599	



19

Oppsal Terrasse Borettslag

Avskrevet tidligere	-17 630	
Avskrevet i år	-6 969	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 969

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	55 868
Lading EL-bil	29 560
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	85 428

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 621 834
Egenkapital fra IN tidligere	6 829 575
Egenkapital fra IN 2022	1 160 790
Reduksjon EK fra IN	-1 338 692
SUM ANNEN EGENKAPITAL	32 273 507

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp,

korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-70 812 562
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 859 491
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 665 629
Nedbetalt tidligere, IN	6 829 575
Nedbetalt i år, IN	1 160 790
	-52 297 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-52 297 077

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977 -7 642 500

Tilført 2015 -57 900

SUM BORETTSINNSKUDD -7 700 400**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -145 803

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -145 803**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -40 087

Skyldig arbeidsgiveravgift -24 578

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -64 665**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -48 129

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -48 129**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	52 297 077
Beregnete IN-forpliktelser	6 651 673
TOTALT	66 649 150

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



21

Oppsal Terrasse Borettslag

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
TOTALT	29 451 583

NOTE: 24

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative.

Tiltak er økning i felleskostnader samt opptak av nytt lån, som er gjort i 2023.

Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87322374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Rehabilitering ventilasjonsanlegg
2022 Rehabilitering ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegg kartlegging, rensing og oppgradering til samtlige leiligheter. Montering av nytt brannvarslingsanlegg i garasje og fellesrom. Nytt tak over søppelrom og boder i 8 etg. Satt opp ny informasjonsskjerm i inngangspartiet. Ferdigstilt inngangspartiet. Skjøtet rør og tettet flere vannlekkasjer i rørsystemet til varmt og kaldtvann.

2021 Div. rehabilitering

Salg av det gamle styrerommet Rehabilitering og ferdigstillelse av sydveggen etter vanninntrenging i leiligheter Oppgradering og støpt ny såle utenfor inngangspartiet med nye møbler i inngangspartiet. Oppussing av velferdsrommene. Fortsatt utbedringer og rehabiliteringer på varmtvanns anlegget. Full gjennomgang og kontroll av hovedtak (Hesselberg tak) må legges om innen 5 år. Ny drenering yttervegg bakkeplan utenfor leilighet 1014. Nye håndløpere rettløpstrapper. Utbedret mange brudd varmekabler gangbaner.

2019 - 2020 Ladeanlegg og rehabilitering

Eablering av Zaptec ladeanlegg Rehabilitering av øst og nordveggen Renovering av trappeløp Renovering av varmtvannsforsyningen Div. Legging av epoxybelegg hoved trappeløp 3 og 4 etg. Oppussing av søppelrommet Opprydding etter avsluttende leieforhold i fellesrommene.

2014 - 2017 Fasaderehabilitering

Det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 27.3.2014 hvor styret fikk fullmakt til å låne inntil kr 80 000 000. Dette skal gjøres:
· Eksisterende teglfasade mot Østensjøvannet rives. Fasaden



2011	Tjenesteleilighet, fasader	etterisoleres med 50mm mineralull og kles på nytt med ny teglfasade. · Gjenbruk av terrasseheller. · Terrassedekker isoleres som tidligere. · Nye terrasserekkverk med glassfronter, nye trapper. · Snøsmelteanlegg i innstøpt betongpåstøp i gangbane. · Nye markiser og nye lamper
2010	Blomsterkasser, ventilasjonsanlegg	Renovering av tjenesteleilighet (8009). Utbedring av teglfasader på øst- og sørvegg.
2009	Utskifting av vinduer og terrassedører.	Oppgradering av alle blomsterkassene over heisen. Rensing av ventilasjonsanlegget. Skifte av ventilasjonsvifte i garasjen. Utskifting av vinduer og terrassedører.
2008	Nytt tak, blomsterkasser og ny asfalt	Nytt tak i 9 etg. Rehabiliteret alle blomsterkasser. Ny asfalt på gjesteparkeringen.
2007	Reparasjoner av tak	Diverse reparasjoner av tak. Lekkasje i konstruksjon og tak. Nytt kabel-TV anlegg
2006	Heisen rehabilitert og oppgradert.	Heisen er rehabilitert og oppgradert. Utvendige betongutbedringer. Ny asfalt i nedkjørselen. Utvendig lekkasje ved leil 7001 er utbedret. Vannlekkasje i 6 leil utbedret. Årsaken er byggkonstruksjonen. 3 mellomganger er malt.
2005	Ny garasjebelysning.	Ny garasjebelysning. Oppgradering av heisstol.
2004	Videoovervåking garasje/boder, varmekabl	Videoovervåking av garasje og boder. Full rehabilitering av vannskadet leilighet. Nye varmekabler i garasjeinnkjøringen.
2003	Hovedtavle, stoppkran, nødlis	Feilsøking og feilretting av alle elektriske hovedtavler. Montering av nødlis i garasjen. Utskifting av gamle stoppekraner i leilighetene. Effektstyring for bruk av fellesstrøm.
2001	Modernisering av heis.	Modernisering av heis.
2000	Isolering av vinduer på vestveggen.	Isolering av vinduer på vestveggen.
1999	Utskifting av inngangsdører.	Utskifting av inngangsdører. Montert varmefilter på hovedledning for vanntilførsel.



1998	Gangbro, varmekabler, trapper	Gangbro over garasje reparert. Nye varmekabler. Utvendige trapper og byggets sydvegg er impregnert.
1997	Heis, varmegjenvinning, inngangsdører	Sprekkdannelser i heissjakt er rengjort og tett. Montert varmegjennvinningsanlegg. Lekkasjer i utvendig murvegg tett, hellegang rettet opp samtidig. Ca. 40 inngangsdører skiftet ut.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 482 **Selskapsnavn:** Oppsal Terrasse Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.