



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 507 547	6 050 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 507 547</b>	<b>6 050 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		365 120	232 764
Annen driftskostnad		4 972 515	4 332 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 337 635</b>	<b>4 565 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 169 912</b>	<b>1 484 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		136 608	85 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>136 608</b>	<b>85 485</b>
Annen finanskostnad		543 968	360 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 968</b>	<b>360 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-407 360</b>	<b>-274 601</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		762 552	1 210 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 722	9 075
Sum fordringer		13 722	9 075
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 038	2 321 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 038	2 321 397
Sum omløpsmidler		3 086 760	2 330 472
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 046 988	6 809 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 046 988</b>	<b>-6 809 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 046 988</b>	<b>-6 809 540</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 554 466	8 798 752
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 554 466</b>	<b>8 798 752</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 554 466</b>	<b>8 798 752</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 240	2 580
Leverandørgjeld		323 322	105 098
Annen kortsiktig gjeld		208 120	238 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>584 682</b>	<b>346 660</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 139 148</b>	<b>9 145 412</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366373

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 875 379 682  
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 507 547	6 050 054
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 507 547</b>	<b>6 050 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		365 120	232 764
Annen driftskostnad		4 972 515	4 332 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 337 635</b>	<b>4 565 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 169 912</b>	<b>1 484 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		136 608	85 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>136 608</b>	<b>85 485</b>
Annen finanskostnad		543 968	360 086
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>543 968</b>	<b>360 086</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-407 360</b>	<b>-274 601</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		762 552	1 210 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>



Organisasjonsnr: 875 379 682  
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		13 722	9 075
Sum fordringer		13 722	9 075
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 038	2 321 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 038	2 321 397
Sum omløpsmidler		3 086 760	2 330 472
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 046 988	6 809 540



Sum opptjent egenkapital	-6 046 988	-6 809 540
Sum egenkapital	-6 046 988	-6 809 540
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 554 466	8 798 752
Sum annen langsiktig gjeld	8 554 466	8 798 752
Sum langsiktig gjeld	8 554 466	8 798 752
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 240	2 580
Leverandørgjeld	323 322	105 098
Annen kortsiktig gjeld	208 120	238 982
Sum kortsiktig gjeld	584 682	346 660
Sum gjeld	9 139 148	9 145 412
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>



Organisasjonsnr: 875 379 682  
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1202

Alna Terrasse Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Alna Terrasse Boligsameie

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:

Avstemningen åpner 8. april kl. 10:00 og lukker 11. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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 honorarer
6. Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Alna Terrasse Boligsameie



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.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin velges til digital møteleder

#### Forslag til vedtak

Kristina Bennin 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

Gry Elisabeth Grandal og Lisbeth Sandin 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.

### Vedlegg

1. 1202 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000. I tillegg utbetales kr 200 000 i andre honorarer i forbindelse med betongrehabiliteringen (som ble vedtatt på årsmøtet i fjor).

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 320 000 + kr 200 000 i andre honorarer.

Sak 6

## Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringen

Forslag fremmet av:  
Steinar Haug

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om å etablere elbilladere på felles parkeringsområde(nede ved gang/sykelsti)

### Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, men det må være en forutsetning av tiltaket er selvfinansierende. Det betyr at de som lader er med å nedbetale investeringskostnaden samt eget forbruk av strøm



## Forslag til vedtak

Det vedtas at styret skal innhente tilbud på etablering av elbilladere på felles parkeringsområde.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Torleif Helle Skaland flytter og ønsker derfor å fratre som styreleder.

Jardar Hinnaland Stendal har ett år igjen i styreperioden.

Morten Moen-Larsen har ett år igjen i styreperioden, men ønsker å fratre.

Valgkomiteen har lagt vekt på behovet for stabilitet i en situasjon med pågående prosjekter, samtidig som at det har vært et ønske om fornyelse og bedre kjønnsbalanse og mangfold.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Siri Brandrud

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agron Baftiari
- Aleksander Øistad
- Gry Elisabeth Grandal
- Kristian Sørum



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torleif Helle Skaland	Etterstadsletta 120
Styremedlem	Aleksander Øistad	Etterstadsletta 118
Styremedlem	Morten Bergmann Johansen	Etterstadsletta 112
Styremedlem	Morten Moen-Larsen	Etterstadsletta 114
Styremedlem	Kristian Sørum	Etterstadsletta 126
Styremedlem	Jardar Hinnaland Stendal	Etterstadsletta 110

### Valgkomiteen

Heidi Fjeldstad	Etterstadsletta 120
Julie Tverrå Johnsen	Etterstadsletta 126
Lisbeth Sandin	Etterstadsletta 114

### Generelle opplysninger om Alna Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 136 seksjoner.

Alna Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379682, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Alna Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86385290. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid:

•April 2023: Engasjerte vi OBOS prosjekt ved Hilde Henden til å gi prosjektadministrative bistand til styret. De skal også føre prosjektledelse over styrets sak om oppussing/rehabilitering av fasadene ved Alna Terrasse Boligsameie.

Prosjektleder i OBOS har videre engasjert Ødegård&Lund til å utarbeide en tilstandsrapport på betongen i sameiet og være betongrådgiveren i prosjektfasen.

Dette dokumentet danner grunnlaget for punkter i anbudsrunden, sammen med flere punkter styret mener bør være med i prosjektet. Som f.eks fargevalg / nytt rekkverk kjøkkenside / etterisolering / nye vindu/dører - vedlikeholdsfrie løsninger som også er unisone og like for all bebyggelse.

•April 2023: engasjeres OBOS juridiske avdeling i tvistesaken mot BaneNor - det har gjennom hele året vært mye møter og korrespondanse mellom representant i Styret og BaneNor/Statsforvalter/jurister- i sak: «støydemping mot Jernbane» den er ende ikke avsluttet - og vi har nå engasjert Brekke&Strand Akustikk som rådgiver innen støymåling og utarbeiding av rapport videre i saken.

Vi har gjennom rettshjelpsforsikring fått god dekning til juridisk bistand rundt denne saken.

Ønsket sluttresultat for styret i denne saken, er at BaneNor skal videreføre nytt støydempingstiltak, lik den som ble etablert på slutten av 90-tallet i form av innglassing av terrassene o.l.

•Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2022? Der flertallet ønsket etablering av overvåkning/sikkerhetskamera for sameiet. Sikkerhetsgruppen AS er engasjert - og gjennom flere møter og befaringer har vi nå signert en avtale om etablering av 25 stk kameraer som skal installeres på sameiets område. (Mer info kommer - representant fra Sikkerhetsgruppen vil presentere produktet på en ekstraordinær GF) - mulighet for spørsmål osv.

•Centrum elektriske har oppgradert utebelysning - gjennomført termografering av alle el-tavler, og utarbeidet en sjekklister for årlig «El-Sjekk» av sameiets felles anlegg.

•Flere store vannskader/forsikringssaker - oppfølging av disse med entreprenører/elektrikere/rørleggere/forsikringsselskap osv.

•Som et ledd i energieffektivisering kombinert med mye skader på bereder-rom, rør og tanker har vi kontaktet Dråpe som driver med bergvarme, vi ser på mulighet for å bruke bergvarme til å varme felles varmtvann. Vi oppnår da energisparing, som vil være med på å gi oss bedre renter på lån, nytt varmtvannsanlegg og energisparing så stor at prosjektet nesten er selvfinansierende, hvorvidt det er det eller ikke avhenger av til en hver tid gjeldende strømpris og strømstøtte.

•Oppussing av styrerom og tilhørende rom utløst av en stor vannlekkasje.

Skiftet vaktmestertjeneste til Karlsen AS / trappevask / matteleie inkluderes og vi har nå en leverandør for alle disse tjenestene.

•Håndtering av avfallsproblematikk - renovasjonsetaten har hatt store utfordringer i Oslo pga blandt annet værforhold.



Alna Terrasse Boligsameie

•Dalan Advokatfirma DA er engasjert i startfase-håndtering mot Oslo kommune/Bymiljøetaten - Sak: «Ny sykkeltrasé» - Styret jobber aktivt for å forhindre unødig ekspropriasjon av vårt tomteareal, og utvidelse som kan være til bry for beboere. Vår intensjon er bevaring av tomt og grøntareal - bevaring av fotball/is-bane - forhindre støy for beboere.

HMS/Brannvern: kontroll av slukkeutstyr i p-hus/brannvarslere oppganger/  
Uteområde/Lekeplass.

Juni 2023: Garasjevask gjennomført for å  
Vedlikeholde garasjeanleggene og opprettede ett godt inneklima. (Fikk også ryddet, og fjernet gamle biler som opptok plass) HMS hensyn.

- Svare ut, og informere beboere om forefallende.
- Oppdatere VIBBO med informasjon
- Avholdt 13 styremøter og behandlet over 100 saker.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til miljøkartlegging og tilstandsanalyse balkonger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i økte lånerenter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 502 078.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

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

### Lån

Alna Terrasse Boligsameie har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med rente pt på 7,25. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Alna Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1202 Årsrapport 2023.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 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, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 505 032	6 044 784	6 500 000	7 153 000
Ladeinntekter EL-bil		2 200	1 250	0	0
Andre inntekter	3	315	4 021	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 507 547</b>	<b>6 050 055</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 153 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 120	-28 764	-29 000	-73 320
Styrehonorar	5	-320 000	-204 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 625	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-163 643	-157 325	-165 000	-168 500
Konsulenthonorar	7	-184 140	-10 230	-20 000	-200 000
Kontingenter		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-484 643	-291 357	-641 000	-610 000
Forsikringer		-814 229	-740 923	-810 000	-895 600
Kommunale avgifter	9	-1 624 252	-1 362 165	-1 561 000	-1 883 700
Energi/fyring		-557 387	-700 312	-750 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 998	-308 592	-315 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-772 975	-750 820	-702 000	-767 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 337 635</b>	<b>-4 565 112</b>	<b>-5 526 000</b>	<b>-6 193 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 169 912</b>	<b>1 484 942</b>	<b>974 000</b>	<b>959 880</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	136 608	85 485	0	0
Finanskostnader	12	-543 968	-360 086	-442 000	-598 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-407 360</b>	<b>-274 601</b>	<b>-442 000</b>	<b>-598 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>762 552</b>	<b>1 210 341</b>	<b>532 000</b>	<b>361 880</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		762 552	1 210 341		



Alna Terrasse Boligsameie

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 400</b>	<b>5 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 375	3 175
Forskuddsbetalte kostnader		6 347	5 900
Driftskonto OBOS-banken		1 436 641	530 071
Sparekonto OBOS-banken		1 636 397	1 791 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 086 760</b>	<b>2 330 472</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-6 046 988	-6 809 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 046 988</b>	<b>-6 809 540</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 554 466	8 798 752
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 554 466</b>	<b>8 798 752</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		208 120	210 264
Leverandørgjeld		323 322	105 098
Påløpte renter		53 240	2 580
Annen kortsiktig gjeld		0	28 718
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>584 682</b>	<b>346 660</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 092 160</b>	<b>2 335 872</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Torleif Helle Skaland /s/      Aleksander Øistad/s/      Morten B. Johansen/s/

Morten Moen-Larsen/s/      Kristian Sørum/s/      Jardar Hinnaland Stenda/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 792 412
Rehabilitering	1 124 308
Kabel-TV	308 992
Trappevask	200 192
Strøm motorvarmere	57 600
Garasjeleie	21 528
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 505 032</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer	315
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>315</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 120</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 320 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-63 281
OBOS Prosjekt AS	-82 025
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 559
R.Bergersen	-25 275
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-184 140</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS	-87 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-177 958
Drift/vedlikehold VVS	-106 802
Drift/vedlikehold elektro	-9 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 525
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 169
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 143
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 996
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-484 643</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 013 537
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-610 587
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 624 252</b>



Alna Terrasse Boligsameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 851
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 247
Vaktmestertjenester	-443 001
Renhold ved firmaer	-241 061
Andre fremmede tjenester	-10 573
Kontor- og datarekvisita	-5 439
Trykksaker	-728
Porto	-1 460
Kontingenter	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 479
Velferdskostnader	-7 736
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-772 975</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 418
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 070
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 999
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 121
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>136 608</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-543 968
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-543 968</b>

**NOTE: 13**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: 5.400

**NOTE: 14**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Alna Terrasse Boligsameie

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-10 796 428
Nedbetalt tidligere	1 997 676
Nedbetalt i år	244 286
	<u>-8 554 466</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-8 554 466</u></b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: Alna Terrasse Boligsameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gry Elisabeth Grandal og Lisbeth Sandin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 + kr 200 000 i andre honorarer.

- For  
 Mot

**Sak 6 Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringen**

Det vedtas at styret skal innhente tilbud på etablering av elbilladere på felles parkeringsområde.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anne Siri Brandrud

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- Agron Baftiari  
 Aleksander Øistad  
 Gry Elisabeth Grandal  
 Kristian Sørum



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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