



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 072 457	7 416 621
Sum inntekter		7 072 457	7 416 621
Kostnader			
Lønnskostnad		245 825	232 825
Annen driftskostnad		6 894 661	6 640 114
Sum kostnader		7 140 486	6 872 939
Driftsresultat		-68 029	543 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 793	12 453
Sum finansinntekter		4 793	12 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 793	12 453
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 236	556 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 236	556 135
Årsresultat		-63 236	556 135
Totalresultat		-63 236	556 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 236	556 135
Sum overføringer og disponeringer		-63 236	556 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 701
Andre fordringer		685 920	210 570
Sum fordringer		685 920	217 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 986 791	3 509 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 986 791	3 509 288
Sum omløpsmidler		3 672 712	3 726 559
SUM EIENDELER		3 672 712	3 726 559

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 618 180	2 681 416
Sum opptjent egenkapital		2 618 180	2 681 416
Sum egenkapital		2 618 180	2 681 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		953 418	207 121
Annen kortsiktig gjeld		101 114	838 022
Sum kortsiktig gjeld		1 054 532	1 045 143
Sum gjeld		1 054 532	1 045 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 672 712	3 726 559



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224442

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 917 195 129
KVERNERBYEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 072 457	7 416 621
Sum inntekter		7 072 457	7 416 621
Kostnader			
Lønnskostnad		245 825	232 825
Annen driftskostnad		6 894 661	6 640 114
Sum kostnader		7 140 486	6 872 939
Driftsresultat		-68 029	543 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 793	12 453
Sum finansinntekter		4 793	12 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		4 793	12 453
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 236	556 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 236	556 135
Årsresultat		-63 236	556 135
Totalresultat		-63 236	556 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-63 236	556 135
Sum overføringer og disponeringer		-63 236	556 135



Organisasjonsnr: 917 195 129
KVERNERBYEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		6 701
Andre fordringer	685 920	210 570
Sum fordringer	685 920	217 271
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 986 791	3 509 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 986 791	3 509 288
Sum omløpsmidler	3 672 712	3 726 559
SUM EIENDELER	3 672 712	3 726 559

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 618 180	2 681 416
Sum opptjent egenkapital	2 618 180	2 681 416



Sum egenkapital	2 618 180	2 681 416
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	953 418	207 121
Annen kortsiktig gjeld	101 114	838 022
Sum kortsiktig gjeld	1 054 532	1 045 143
Sum gjeld	1 054 532	1 045 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 672 712	3 726 559



Organisasjonsnr: 917 195 129
KVERNERBYEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Kvæernerbyen Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 687





Velkommen til årsmøte i Kværnerbyen Terrasse

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/687>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analog stemmeseddel leveres til styreleder Erik Tangstrøm, Freserveien 45, leilighet 6019

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022
5. Fastsettelse av honorar til underutvalget for perioden 2021-2022
6. Fradeling av veggrunn, og rettigheter til kommunen for vedlikehold av gatebelysning
7. Valg av styre
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerbyen Terrasse



Sak 1

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 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

Fredrik Lothe og Mareno Forsmo er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Dekning av årets resultat gjøres ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000 i samsvar med budsjett for 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 5

Fastsettelse av honorar til underutvalget for perioden 2021-2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår ingen endringer i honorar for underutvalget, og det settes til kr 50 000 i samsvar med budsjett for 2022.

Forslag til vedtak

Underutvalgets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 6

Fradeling av veggrunn, og rettigheter til kommunen for vedlikehold av gatebelysning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Historikk: Freserveien med fortau på begge sider, er regulert som offentlig trafikkareal (OTA). Oslo kommune v/Bymiljøetaten skal overta driftsansvaret for denne og hjemmelen for grunnen.

Etter befaring med Bymiljøetaten i 2020 ble det avdekket behov for å justere grensen i fortauet mot Kværnerbyen Terrasse, Kværnerlia brl og Kværnerbakken brl. slik at fortausbredden skulle være tilstrekkelig for offentlig bruk og kommunal drift.

Det er etablert kantstein i fortauet for å markere grensen mellom offentlig og privat areal der grensen ikke fremkommer tydelig av andre naturlige skiller. Noe av arealet utenfor den etablerte kantsteinen ligger på boligselskapenes grunn og for at kommunen skal



overta driftsansvaret for dette arealet må det foretas en justering av eiendomsgrensen og hjemmelen for eiendommen, fra boligselskapet til Oslo kommune (BYM).

Arealet som overføres er vist på vedlagt kart.

- Eksisterende eiendomsgrense er vist med rød stiplet linje.
- Areal som overføres til kommunen er skravert grått
- Ny eiendomsgrense er vist med tynn mørk linje.

Stolpene for offentlig gatebelysning vil stå på privat grunn og for at kommunen fritt skal kunne vedlikeholde disse må det gis en fullmakt for adkomst til disse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner arealoverføring til Oslo kommune som illustrert på tegning, ca 52 kvm. Styret gis fullmakt til å signere de nødvendige dokumenter for fradeling, oppmåling og arealoverføring. Styret gis samtidig fullmakt til å erklære rettighet til kommunen for adkomst for vedlikehold av gatebelysning med tilhørende kummer, rør og ledninger i grunnen.

Vedlegg

2. Kværnerbyen Terrasse.pdf



Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Windspoll

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Raha Rasai

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Fredrik Lothe
- Nils Peder Viberg
- Touloua Saki

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Marie Andersen
- Carina Grande Tetlie

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Julia Forsberg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Tangstrøm	Freserveien 45
Nestleder	Camilla Windspoll	Freserveien 33
Styremedlem	Raha Rasai	Freserveien 37
Styremedlem	Touloua Saki	Freserveien 47
Styremedlem	Nils Peder Viberg	Freserveien 33
Varamedlem	Camilla Marie Andersen	Freserveien 37
Varamedlem	Carina Grande Tetlie	Freserveien 45

Valgkomiteen

Håvard B. Øvregård	Freserveien 45
Julia Forsberg	Freserveien 33

Komité for overtagelse av bygg og anlegg (ble videreført p.g.a. gjenstående mangler)

Erik Tangstrøm	Freserveien 45
Lars-Erik Johannessen	Freserveien 45

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Styrets arbeid 2021-2022

Styret har i denne styreperioden hatt 10 styremøter og behandlet c 120 saker. I tillegg har det vært en noen møter knyttet til overtagelse av bygg og anlegg, samt felles møter med de andre styrene i Kværnerbyen i forhold til overtagelsen av drift av de fellesarealene Obos har driftet.

I tillegg til løpende drift og reforhandling av avtaler har styret i denne perioden arbeidet med oppfølging av vannskaden knyttet til en feil med sprinkleranlegget i F45 samt skiftet rengjøringsbyrå.

Boligselskapene og bedriftene i Kværnerbyen har stiftet et eget sameie knyttet til fellestomt mellom boligselskapene. Dette sameiet ble etablert 1.1.2021, men ikke godkjent av Brønnøysundregistrene. Nytt stiftelsesmøte ble holdt 19.1.2022 og vil gjøre at vi vil få lavere kostnader til disse fellesarealene i løpet av 2022.

Økonomien er solid, men styret har valgt å øke felleskostnaden noe i 2022 for å være rustet for de prisøkningene og økte leveranser som vi ser kommer, samt at vi ser det trolig vil komme noen ekstra kostnader nå som garantiperioden er i ferd med å løpe ut.



GENERELLE OPPLYSNINGER OM KVÆRNERBYEN TERRASSE

Sameiet består av 189 seksjoner.

Kvæernerbyen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917195129, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Freserveien 31-47
Gårds- og bruksnummer : 236 / 236

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det er ikke registrert personskader i 2021.

Kvæernerbyen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret kontaktes via epost kbt@styrerommet.no.

Følg oss på Facebook under gruppen Kvæernerbyen Terrasse sameie.

Vaktmester

Kvæernerbyen Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med COOR, tidligere OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten man bestiller selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Renholds senter om renhold av fellesarealene.

Parkering

Parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller kan bare omsettes til andre seksjonseiere i sameiet, eller til eiere av boligseksjoner, næringsseksjoner eller borettslagsandeler innenfor Kvæernerbyen.

MERK: Hvis parkeringsplassen overlates eller selges til andre, er det svært viktig at den som eier bruksretten til denne plassen, gir nødvendig og god opplæring i P-systemet. Skader som skyldes feil bruk vil bli belastet den som eier bruksretten til parkeringsplassen.



El-bil lader

Ev-box er leverandør av ladebokser i Kvernbyen Terrasse. Etterbestilling av ladebokser skjer ved å sende navn, telefonnummer, e-post adresse og adressen til lars@nopek.no. Prisene på etterleveringer blir avtalt direkte med Installatør.

Nøkler/skilt

Seksjonseier må sende skriftlig bestilling til: kbt@styrerrommet.no. Oppgi eiers navn, leilighetsnummer, nøkkelnummeret som fremkommer på nøkkelen, antall nøkler, samt hvor nøkkelen skal sendes.

Ønsker du en endring på navnet ditt på ringetablåene må du sende mail til styret med adresse, leilighetsnummer samt navnet du vil ha endret.

Markise/screens/pergola

Kvæernerbyen terrasse har fremforhandlet en meget god avtale med Villamarkisen. Dersom du som eier velger en annen leverandør må du selv sørge for å følge fargekodene som er vedtatt at man skal brukes i sameiet for å sikre et enhetlig uttrykk. Dukene skal være Sandatex 97 og profilfarge c-38 som er mørk. Enkelte tilfeller kan det være ønskelig med en mer hvit profilfarge der veggene bak er helt hvite. Da kan koden c-12 brukes. Frode Standal er vår kontakt i Villamarkisen AS. Hans mobilnummer er 459 62 323.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656620. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. **Oppstår det skade i leiligheten**, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS** på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannalarm

Les instruksjonen som er hengt opp ved alle avstillingspanelene i de ulike trappeløpene. Det er viktig å få avstilt falske alarmer raskt.

Dersom brannvesenet feilaktig rykker ut og sender sameiet faktura på dette, vil dette bli viderefakturert eieren av leiligheten der alarmen ble utløst.

Søppel/Gjenvinning

Det presiseres at søppel skal kildesorteres iht oppslag i søppelrom. Større gjenstander skal ikke settes i søppelrommet men leveres til gjenvinning eller annet egnet godkjent avfallsdepot. I Kvæernerbyen er det en mobil gjenvinningsstasjon utenfor KIWI hver onsdag ettermiddag. Alle beboerne henstilles å bruke søppelrommet på riktig måte slik at det er ryddig og rent, og vi unngår skadedyr og irriterte naboer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 072 457.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 140 486.

Dette er kr 125 736 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 63 236 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 618 180.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 29 392. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæernerbyen Terrasse.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 5 440.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kværnerbyen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kværnerbyen Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no²⁷ Årsrapport.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Kværnerbyen Terrasse

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 940 488	6 685 138	6 941 000	7 079 000
Andre inntekter	3	131 969	731 483	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 072 457	7 416 621	7 041 000	7 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 825	-32 825	-50 000	-43 500
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 965	-8 469	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-125 000	-125 000	-125 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-217 500	-236 075	-243 000	-218 000
Konsulenthonorar	7	-4 288	-443 975	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 955 537	-1 616 593	-2 006 000	-2 006 000
Forsikringer		-514 494	-440 519	-458 000	-480 500
Kommunale avgifter	9	-1 722 606	-1 700 406	-1 716 000	-1 769 000
Energi/fyring	10	-515 574	-305 526	-150 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 484	-533 484	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-1 296 213	-1 230 067	-1 456 750	-1 362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 140 486	-6 872 939	-7 014 750	-7 179 000
DRIFTSRESULTAT		-68 029	543 682	26 250	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 793	12 453	20 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 793	12 453	20 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-63 236	556 135	46 250	10 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	556 135		
Fra opptjent egenkapital		-63 236	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		446	2 644
Kundefordringer		0	6 701
Forskuddsbetalte kostnader		2 771	207 926
Andre kortsiktige fordringer	13	21 377	0
Energiavregning	14	661 327	0
Driftskonto OBOS-banken		1 011 002	1 537 772
Sparekonto OBOS-banken		1 975 789	1 971 516
SUM OMLØPSMIDLER		3 672 712	3 726 559
SUM EIENDELER		3 672 712	3 726 559
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 618 180	2 681 416
SUM EGENKAPITAL		2 618 180	2 681 416
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 114	102 553
Leverandørgjeld		953 418	207 121
Energiavregning		0	568 347
Annen kortsiktig gjeld		0	167 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 054 532	1 045 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 672 712	3 726 559



10

Kvæernerbyen Terrasse

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.03.2022

Styret i Kvæernerbyen Terrasse

Erik Tangstrøm /s/ Camilla Windspoll /s/ Raha Rasai /s/

Touloua Saki /s/ Nils Peder Viberg /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	4 989 756
Felleskostnader	700 812
Garasje	658 692
Felles bredbånd	496 692
Strøm elbil	62 400
Felles bredbånd hybel	31 536
Strømuttak bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 940 488

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av MC-parkeringsplass	43 350
Regnskapskorrigeringer	177
Lading av kjøretøy mm	59 622
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	500
Viderefakturering av kostnader fra 2020	27 319
SUM ANDRE INNTEKTER	131 969

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 825
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 825

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 965.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelus DA	-625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 663
SUM KONSULENTHONORAR	-4 288

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 816
Drift/vedlikehold VVS	-100 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-760 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-164 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-288 417
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-380 801
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 955 537

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 024 707
Renovasjonsavgift	-697 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 722 606

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-426 401
Sameiets fjernvarmekostnader fra avregningen 2020	-89 173
SUM ENERGI / FYRING	-515 574

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 041
Skadedyrarbeid	-12 688
Lyspærer og sikringer	-653
Vaktmestertjenester	-385 805
Vakthold	-214 489
Renhold ved firmaer	-591 930
Snørydding	-41 673
Andre fremmede tjenester	-2 130
Trykksaker	-2 564
Andre kontorkostnader	-9 404
Porto	-4 045
Bank- og kortgebyr	-7 791
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 296 213

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	520
SUM FINANSINNTEKTER	4 793

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt lading av kjøretøy mm innbetalt i 2022, men gjelder 2021	21 377
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 377

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 598 892
SUM INNETEKTER	-1 598 892

KOSTNADER

Administrasjon	121 059
Fjernvarme	2 139 160
SUM KOSTNADER	2 260 219

SUM ENERGIAVREGNING	661 327
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Camilla Windspoll (Gjenvalg, ny i rolle) Freserveien 33

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Raha Rasai Freserveien 37

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Fredrik Lothe Freserveien 45

Nils Peder Viberg Freserveien 33

Touloua Saki Freserveien 47

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Carina Grande Tetlie Freserveien 45

Camilla Marie Andersen Freserveien 37

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Julia Forsberg Freserveien 33

I valgkomiteen for Kværnerbyen Terrasse

Håvard B. Øvregård

Julia Forsberg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 687 **Selskapsnavn:** Kværnerbyen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Fredrik Lothe og Mareno Forsmo er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Dekning av årets resultat gjøres ved overføring fra egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til underutvalget for perioden 2021-2022

Underutvalgets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 6 Fradeling av veggrunn, og rettigheter til kommunen for vedlikehold av gatebelysning

Årsmøtet godkjenner arealoverføring til Oslo kommune som illustrert på tegning, ca 52 kvm. Styret gis fullmakt til å signere de nødvendige dokumenter for fradeling, oppmåling og arealoverføring. Styret gis samtidig fullmakt til å erklære rettighet til kommunen for adkomst for vedlikehold av gatebelysning med tilhørende kummer, rør og ledninger i grunnen.

For

Mot

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



Sak 7 Valg av styre

Styreleder (1 skal velges)

Camilla Windspoll

Styremedlem (1 skal velges)

Raha Rasai

Styremedlem (3 skal velges)

Fredrik Lothe

Nils Peder Viberg

Touloua Saki

Varamedlem (2 skal velges)

Camilla Marie Andersen

Carina Grande Tetlie

Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (1 skal velges)

Julia Forsberg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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