



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 607 460	14 336 356
Sum inntekter		26 607 460	14 336 356
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	
Annen driftskostnad		6 398 677	5 115 467
Sum kostnader		6 566 333	5 263 797
Driftsresultat		20 041 127	9 072 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 182	1 769
Sum finansinntekter		2 182	1 769
Annen finanskostnad		5 653 348	3 769 229
Sum finanskostnader		5 653 348	3 769 229
Netto finans		-5 651 166	-3 767 460
Ordinært resultat før skattekostnad		14 389 961	5 305 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 389 961	5 305 099
Årsresultat		14 389 961	5 305 099
Totalresultat		14 389 961	5 305 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 389 961	5 305 099
Sum overføringer og disponeringer		14 389 961	5 305 099



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		519 050 000	519 050 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		77 302	
Sum varige driftsmidler		519 127 302	519 050 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		360 968	262 836
Sum finansielle anleggsmidler		360 968	262 836
Sum anleggsmidler		519 488 269	519 312 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 506	
Andre fordringer		1 114 152	1 194 247
Sum fordringer		1 140 658	1 194 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		219 893	1 125 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 893	1 125 499
Sum omløpsmidler		1 360 551	2 319 746
SUM EIENDELER		520 848 821	521 632 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
Sum innskutt egenkapital		650 000	650 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 102 910	52 712 949
Sum opptjent egenkapital		67 102 910	52 712 949
Sum egenkapital		67 752 910	53 362 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		244 686 787	259 897 000
Øvrig langsiktig gjeld		207 717 679	207 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		452 404 466	467 517 000
Sum langsiktig gjeld		452 404 466	467 517 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 926	21 361
Leverandørgjeld		638 519	725 272
Annen kortsiktig gjeld		6 000	6 000
Sum kortsiktig gjeld		691 445	752 633
Sum gjeld		453 095 911	468 269 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 848 821	521 632 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467737

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 607 460	14 336 356
Sum inntekter		26 607 460	14 336 356
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	
Annen driftskostnad		6 398 677	5 115 467
Sum kostnader		6 566 333	5 263 797
Driftsresultat		20 041 127	9 072 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 182	1 769
Sum finansinntekter		2 182	1 769
Annen finanskostnad		5 653 348	3 769 229
Sum finanskostnader		5 653 348	3 769 229
Netto finans		-5 651 166	-3 767 460
Ordinært resultat før skattekostnad		14 389 961	5 305 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 389 961	5 305 099
Årsresultat		14 389 961	5 305 099
Totalresultat		14 389 961	5 305 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 389 961	5 305 099
Sum overføringer og disponeringer		14 389 961	5 305 099



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVERNERLIA 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		519 050 000	519 050 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		77 302	
Sum varige driftsmidler		519 127 302	519 050 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		360 968	262 836
Sum finansielle anleggsmidler		360 968	262 836
Sum anleggsmidler		519 488 269	519 312 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 506	
Andre fordringer		1 114 152	1 194 247
Sum fordringer		1 140 658	1 194 247
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		219 893	1 125 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 893	1 125 499
Sum omløpsmidler		1 360 551	2 319 746
SUM EIENDELER		520 848 821	521 632 582

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	650 000	650 000
Sum innskutt egenkapital	650 000	650 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	67 102 910	52 712 949
Sum opptjent egenkapital	67 102 910	52 712 949
Sum egenkapital	67 752 910	53 362 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	244 686 787	259 897 000
Øvrig langsiktig gjeld	207 717 679	207 620 000
Sum annen langsiktig gjeld	452 404 466	467 517 000
Sum langsiktig gjeld	452 404 466	467 517 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 926	21 361
Leverandørgjeld	638 519	725 272
Annen kortsiktig gjeld	6 000	6 000
Sum kortsiktig gjeld	691 445	752 633
Sum gjeld	453 095 911	468 269 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	520 848 821	521 632 582



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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 2023

Kvæernerlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 698





Velkommen til årsmøte i Kværnerlia 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 18:00 og lukker 25. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/698>

Det holdes også et frivillig møte 22. mai kl. 18:00 , Fyrhuset i Kværnerbyen.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter - fasadevask
7. Endring av vedtekter - rett til å innstille kandidat til styre
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av medlemmer til valgkomitéen

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerlia 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.

Forslag til vedtak

Roger Ison-Haug 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

Ørn Terje Foss og Tone Iren Kavli er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Endring av vedtekter - fasadevask

Forslag fremmet av:

Martine Thune Johansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det er ikke takrenner i borettslaget, noe som fører til slitasje på bygget, terrasser og balkonger. Som en del av borettslagets vedlikehold fremmes forslag om å gi styret fullmakt til å innhente tilbud samt igangsette arbeider for å få på plass takrenner/drenering i borettslaget. Dette vil også gjøre det mulig for de med balkonger



anledning til å vaske balkongen uten å tilsøle balkonger/terrasser i etasjene under. Med takrenner vil også slitasjen på bygget reduseres.

Forslag:

Fasadevask

Som en del av borettslagets vedlikehold fremmes forslag om årlig fasadevask.

Borettslagets fasade (vegger, vinduer og balkongglass) er allerede tydelig preget av været og over tid fører dette til slitasje på bygningsmassen dersom vi ikke utfører løpende vedlikehold på bygget.

Forslag til vedtak

"Som en del av borettslagets vedlikehold fremmes forslag om årlig fasadevask." Dersom forslaget får flertall, vil vedtektene bli endret i henhold til forslaget.

Sak 7

Endring av vedtekter - rett til å innstille kandidat til styre

Forslag fremmet av:

Roger Ison-Haug

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre at de som har eierinteresser og dermed størst motivasjon for å jobbe for borettslagets beste, foreslår vi at kun andelseiere kan innstille kandidater til styret. Ettersom Obos under byggingen måtte tildele flere parkeringsplasser i vårt borettslag til et annet borettslag, er det en økt risiko for at personer uten andel i borettslaget kan foreslå seg selv eller andre uten andel til styret. Siden borettslaget ble etablert, har vi mottatt flere henvendelser fra vårt naboborettslag, også via advokat, som prøver å frata oss vår juridiske rett til å kjøre for eksempel flyttebil inn på gangveien mellom blokkene.

Forslag:

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar følgende endring i vedtekter om bruksrett til garasje:

1. Kun eier av andel i borettslaget har innstillingsrett til styret.



Forslag til vedtak

" Kun eier av andel i borettslaget har innstillingsrett til styret i Kværnerlia borettslag."-
Dersom forslaget får flertall, vil vedtektene bli endret i henhold til forslaget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi skal velge styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Styremedlemmer velges for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Ison-Haug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunvor Solholm Høigaard
- John Arne Johansen
- Vinay Gupta

A brief about me , i am 40 years young and work as Nordics Manager for BNP Paribas bank a leading European Bank.

I am interetsed to be part of the team as i feel i can help in improving freserveien with better facilities like improving parking entraces for people with limited ability.

Also can provide fast response to the people by checking what are frequently asked things by the community people.

It will be good if i can be part of the team.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Helland
- Henrikke Gotch Stamsaas
- Melina Edvardsen



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:

- Roger Ison-Haug

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Moltke-Hansen

Sak 10

Valg av medlemmer til valgkomitéen

Vi skal velge medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Tom Nygren
- Tom Are Jacobsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Ison-Haug	Freserveien 29
Nestleder	Marianne Moltke-Hansen	Freserveien 29
Styremedlem	Melina Edvardsen	Freserveien 21
Styremedlem	Nils B Tollefsen Kavli	Freserveien 23
Styremedlem	Gunn E Aalerud Nordlie	Freserveien 27
Varamedlem	Cecilie Helland	Freserveien 23
Varamedlem	Gard Hillestad	Freserveien 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roger Ison-Haug Freserveien 29

Varadelegert

Øyvind Asbjørnsen Freserveien 23

Valgkomiteen

Tom Are Jacobsen Freserveien 21

Tom Nygren Freserveien 29

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kvaernerlia@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kværnerlia Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

Kværnerlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918391479, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236 228

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2017.

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



Kvæernerlia Borettslag har ingen ansatte.

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.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som følge av renteøkninger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes blant annet økte energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkninger gjennom 2022.

Resultat

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

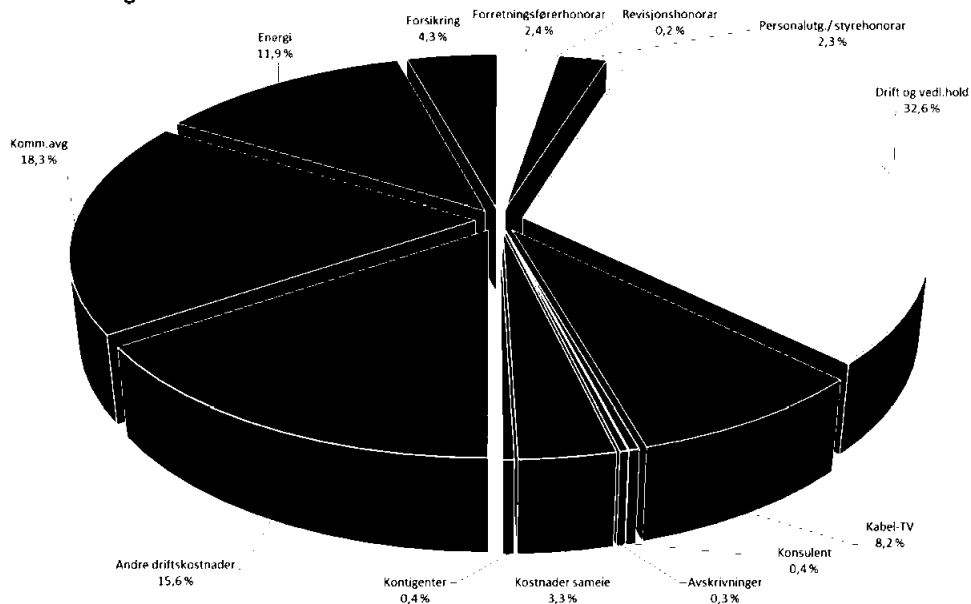
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Kvæernerlia Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 3,75 % pr. 04.04.23. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%. 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerlia 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 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 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 32 Årsrapport til styre/rommet.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KVÆRNERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

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.	1 567 113	1 964 850	1 567 113	669 106
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	14 389 961	5 305 099	2 243 600	4 435 600
Tilbakeføring av avskrivning	15 19 325	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -96 627	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 230 458	0	-2 755 000	-3 720 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -12 979 755	-5 440 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-453	0	0	0
Utlån langsiktig fordring	0	-262 836	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-898 006	-397 737	-511 400	715 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	669 106	1 567 113	1 055 713	1 384 706
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 360 551	2 319 746		
Kortsiktig gjeld	-691 445	-752 633		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	669 106	1 567 113		



KVÆRNERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 878 100	3 768 952	6 937 200	12 226 044
Innkrevde felleskostnader	2	5 707 913	5 123 436	5 528 800	6 640 956
Ladeinntekter EL-bil		0	800	0	0
Andre inntekter	3	41 692	3 168	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 627 705	8 896 356	12 466 000	18 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 400	-18 400
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	15	-19 325	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-8 045	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 535	-155 645	-160 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-23 878	-57 022	-40 000	-40 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-2 138 199	-1 211 025	-1 800 000	-1 800 000
Forsikringer		-280 305	-278 582	-290 000	-306 000
Kommunale avgifter	9	-1 203 596	-1 119 859	-1 149 000	-1 421 000
Andre anlegg		0	-214 848	-371 000	0
Kostnader sameie		-214 848	0	0	-226 000
Energi/fyring	10	-782 651	-673 800	-565 000	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-537 936	-485 410	-505 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-1 021 356	-885 231	-880 000	-920 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 566 333	-5 263 797	-5 943 400	-6 534 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 061 372	3 632 559	6 522 600	12 332 600
Innbetalt andel fellesgjeld		12 979 755	5 440 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 041 127	9 072 559	6 522 600	12 332 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 182	1 769	0	0
Finanskostnader	13	-5 653 348	-3 769 229	-4 279 000	-7 897 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 651 166	-3 767 460	-4 279 000	-7 897 000
ÅRSRESULTAT		14 389 961	5 305 099	2 243 600	4 435 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		14 389 961	5 305 099		



KVÆERNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918 391 479, KUNDENR. 698

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Andre varige driftsmidler	15	77 302	0
Miljøbankkonto, øremerket		98 132	0
Langsiktige fordringer	16	262 836	262 836
SUM ANLEGGSMIDLER		519 488 270	519 312 836
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		496 508	285 149
Andre kortsiktige fordringer	17	181 760	44 625
Energiavregning	22	435 884	864 473
Driftskonto OBOS-banken		219 594	639 653
Sparekonto OBOS-banken		299	485 846
SUM OMLØPSMIDLER		1 360 551	2 319 746
SUM EIENDELER		520 848 821	521 632 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 130 * 5 000		650 000	650 000
Annen egenkapital	18	67 102 910	52 712 949
SUM EGENKAPITAL		67 752 910	53 362 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	244 686 787	259 897 000
Borettsinnskudd	20	207 620 000	207 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	97 679	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		452 404 466	467 517 000



10

Kvæernerlia Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		638 519	725 272
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 0000)		0	0
Påløpte renter		46 926	21 361
Annen kortsiktig gjeld	23	6 000	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		691 445	752 633

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 848 821	521 632 582
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	519 450 000	519 050 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023

Styret i Kvæernerlia Borettslag

Roger Ison-Haug /s/

Melina Edvardsen /s/

Nils B Tollefsen Kavli /s/

Gunn E Aalerud Nordlie /s/

Marianne Moltke-Hansen /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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	5 025 061
Garasje	481 600
Strøm elbil	112 800
Eiendomsskatt	88 452
Kapitalkostnader på IN-lån	7 362 116
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	515 984
Overført til kapitalkostnader	-7 878 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 707 913

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	41 692
SUM ANDRE INNTEKTER	41 692

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2021/2022, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 128
SUM KONSULENTHONORAR	-23 878

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 254
Drift/vedlikehold VVS	-72 588
Drift/vedlikehold elektro	-8 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-391 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-733 822
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-422 125
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 138 199

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 520
Vann- og avløpsavgift	-688 895
Renovasjonsavgift	-426 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 203 596

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-639 534
Andre fyringskostnader	-143 116
SUM ENERGI / FYRING	-782 651

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-35 226
Container	-17 462
Skadedyrarbeid	-29 035
Verktøy og redskaper	-399
Vaktmestertjenester	-304 950
Vakthold	-174 881
Renhold ved firmaer	-365 723
Snørydding	-25 884
Andre fremmede tjenester	-42 058
Trykksaker	-11
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-610
Porto	-140
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-9 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 021 356

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	752
SUM FINANSINNTEKTER	2 182

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-5 647 642
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-436
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 270
SUM FINANSKOSTNADER	-5 653 348

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	469 023 572
SUM BYGNINGER	469 023 572

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.236/bnr.228

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin	
Tilgang 2022	96 627
Avskrevet i år	-19 325
	77 302
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	77 302

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-19 325****NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	262 836
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	262 836

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	181 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	181 760

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 047 745
Egenkapital fra IN tidligere	51 533 000
Egenkapital fra IN 2022	2 230 458
Reduksjon EK fra IN	-2 708 293
SUM ANNEN EGENKAPITAL	67 102 910

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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-311 430 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	12 979 755
Nedbetalt tidligere, IN	51 533 000
Nedbetalt i år, IN	2 230 458
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-244 686 787

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-207 620 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-207 620 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-97 679
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 679

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 140 597
SUM INNETEKTER	-1 140 597

KOSTNADER

Techem	85 689
Fjernvarme	1 490 792
SUM KOSTNADER	1 576 481

SUM ENERGIAVREGNING	435 884
----------------------------	----------------

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.

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt egenadel skadesak 2022, betalt i 2023	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 000

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	244 686 787
Bregnede IN-forpliktelser	51 055 165
TOTALT	503 361 952

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

Bygninger	469 023 572
Tomt	50 026 428
TOTALT	519 050 000



Styrets beretning for 2022

Styret fikk inn to nye styremedlemmer i år pluss to varamedlemmer. Tre avsluttet sitt verv, to valgte gjenvalg. Vi har derfor totalt vært 5 styremedlemmer og to varamedlemmer dette året.

Styret har avholdt 10 styremøter, hvorav 2 budsjettmøter, siden forrige generalforsamling, og det ble gjennomført beboertreff med lek og grill. Kværnerbylekene ble i mars gjennomført, med fokus på lek og moro for liten og stor.

Noen av sakene styret har jobbet med dette året:

HMS

- Det foretas årlige runder med vaktmester, og representant fra styret går ukentlig runder i alle bygningene, samt at hele styret sammen har gjennomført to befaringer.
- Feller for rotter, mus og skjeggkre er satt ut. Vi har generelt lite skadedyr, men det har vært to tilfeller der en beboer har meldt om skjegg- eller sølvkre. Her har vi feller fra Anticimex som beboere kan sette ut for egen kontroll. For på hindre disse hjelper det å unngå fuktighet, fjern matkilder, bruk insektmidler, kontroller skjulte områder, hold området rent, tett sprekker, hyppig støvsuging og lavendelolje.
- Vi har de siste to år jobbet med på komme i takt med lover og regler vedre brannvern. Som i 2021 ble det i 2022 gjennomført kontroll med sprinkler. Den største utfordring vi nå opplever, er beboere som ikke tar hensyn til sprinkler i bodere, og lagrer for nært sprinkler. Her gjennomføres det visuell tilsyn månedlig, og avvik blir forsøkt korrigert i dialog med beboer.
- Beboeres brannslukningsapparat har i år også blitt kontrollert, og de apparat som hadde mistet effekt, er skiftet ut.
- Mens vi i 2021 opplevde mange innbrudd i våre bodområder er det nå lenge siden vi fikk melding om nye innbrudd. Etter siste besøk av uvedkommende, var skadene store, og flere gittervegger og dører måtte byttes, har Det har i en periode vært mange innbrudd i noen kjellerboder. Vi fortsetter med Securitas kontroller også i bodområder.
- Vi er ikke tilfreds med renhold, og etter gjentatte klager uten bedring, ble det innhentet 5 tilbud på renhold. Den leverandør som ble valgt ble valgt basert på hva som skal inngå i renholdet, referanser og pris. Om disse ikke leverer lovet kvalitet vil vi vurdere skifte på nytt.

Utearealer:

- Det meste av utebeplanting ble byttet og resten byttes i år, og vedlikeholdes for å ivareta et godt utemiljø. Det har vært en utfordring å få de planter vi ønsker til å trives her, og målet med skifte er at beplantingen skal stå over år, og at den hver vår suppleres med sesong beplanting.
- Til jul ble alle innganger pyntet med julepynt.

Både beplanting og pynt til jul ble finansiert med midler fra Obos, etter søknad fra styret.

Dugnad:

- Det ble oljet og vaska fellesterrasser



- Da uteområdet, også hver enhets balkong/veranda er en del av fellesområdet, ble det kjøpt inn olje til hver enhet.

Avfallshåndtering og -rom:

- Da enkelte beboere ikke respekterer at kun vanlig avfall skal kastes i felles avfallsrom, har vi hatt noen ekstra kostnader for å få fjernet gjensatte artikler.
- Det har også i 2022 blitt bestilt egen kontainer to ganger i løpet av året hvor beboere har hatt anledning til å kaste avfall.

Parkering og garasje

- De fjernkontrollene som benyttes, har leverandøren ikke klart å levere reservedeler eller erstatningsenheter til gjennom året. De varslet opp til seks måneders ventetid pga komponentmangel på verdensmarkedet, men denne ventetiden er dessverre blitt lengre da produsent har gått konkurs. Det jobbes med å finne alternativ leverandør..
- Garasjen er blitt rengjort en gang det siste året, og det blir gjennomført ny rengjøring i 2024.
- Det er fare for økte driftskostnader i forbindelse med stans i anlegget, da noen rygger inn i anlegget, og refleksen fra bremselysene bryter laserlyset. Da stanser anlegget. Styret har forsøkt å gi dem det gjelder, direkte beskjed, og vil fortsette med dette.
- Vi har også fått etablert 8 MC-parkeringsplasser, med strømuttak.
- Det ble i forbindelse med forrige generalforsamling ytret ønske om underregnskap for garasje, dette er bestilt og for kommende år vil dette bli en del av regnskaps oversikten.

Felles beboertreff, vel-forening og utomhussameie

- Dette ble gjennomført sammenkomst for alle beboere med pølser på grillen, brus, kaffe og en masse bakevarer, som ble sponset av Åpent Bakeri i Kværnerbyen.
- Det ble etteblert en felles vel forening, der alle borettslag i kværnerbyen er med. Målet er å skape møteplasser for alle beboere. Styremedlem fra Kværnerlia brl er representert i styret.
- For vedlikehold av de mange områder som alle borettslag i Kværnerbyen har tilgang til, ble også Utomhussameie etablert.

Saker meldt inn til OBOS som reklamasjon

De saker som har pågått over lengre periode, og som fremdeles ikke er løst

- Innglassing av balkongene. Her har Obos/AF slitt med mange faktorer, først Covid, så en leverandør som ikke lenger finnes, så nok en leverandør som blir borte. Vi forventet at dette skulle bli endelig løst sist sommer. Her har vi fått tilbakemeldinger fra enkelte beboere om at dette ikke er løst på en god måte, og styret fortsetter frem til dette er i orden.

Ny reklamasjon

- I en enhet ble det i løpet av året en lekkasje av vann som kommer inn i boligen. Vann som trenger inn fra utsiden og inn er borettslagets ansvar å løse. Dette dekkes ikke av forsikring. Styret søkte juridisk bistand, etter at Obos/AF ikke tok ansvar. Et moderne bygg skal tåle normalt norsk vær. Leiligheten det gjelder er plassert slik at vanne innsiget kan ha mange mulige veier inn. Vi har søkt med



kamera i vegger og rør, men dette arbeidet pågår. Alle kostnader forbundet med dette vil bli rettet mot Obos.

Digitalnøkkel

- Det ble forsøkt montert digital Obos-nøkkel på inngangsdører til de beboere som ønsket. Under montering ble det klart at den løsning Obos har ikke passer. Samt at det er forskjeller som gjør at det ikke er en lås som vil kunne passe aller. Det blir derfor opp til den enkelte å finne digital lås om de ønsker dette.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600639. 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 **30.03** og **30.09** 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 698 **Selskapsnavn:** Kværnerlia 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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Roger Ison-Haug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ørn Terje Foss og Tone Iren Kavli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Endring av vedtekter - fasadevask

" Som en del av borettslagets vedlikehold fremmes forslag om årlig fasadevask."-
Dersom forslaget får flertall, vil vedtektene bli endret i henhold til forslaget.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter - rett til å innstille kandidat til styre

" Kun eier av andel i borettslaget har innstillingsrett til styret i Kværnerlia borettslag." Dersom forslaget får flertall, vil vedtektene bli endret i henhold til forslaget.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roger Ison-Haug

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Gunvor Solholm Høigaard

John Arne Johansen

Vinay Gupta

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Cecilie Helland

Henrikke Gotch Stamsaas

Melina Edvardsen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Roger Ison-Haug

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Marianne Moltke-Hansen

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



Sak 10 Valg av medlemmer til valgkomitéen

Medlem (kun 2 skal velges)

Tom Nygren

Tom Are Jacobsen

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.