



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 493 666
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 593 742	44 643 846
Sum inntekter		29 593 742	44 643 846
Kostnader			
Lønnskostnad		295 953	246 627
Annen driftskostnad		6 496 420	5 970 491
Sum kostnader		6 792 373	6 217 118
Driftsresultat		22 801 369	38 426 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 286	9 785
Sum finansinntekter		30 286	9 785
Annen finanskostnad		12 435 097	11 117 478
Sum finanskostnader		12 435 097	11 117 478
Netto finans		-12 404 811	-11 107 693
Resultat før skattekostnad		10 396 558	27 319 035
Årsresultat		10 396 558	27 319 035
Totalresultat		10 396 558	27 319 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 396 558	27 319 035
Sum overføringer og disponeringer		10 396 558	27 319 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		517 108 706	517 107 666
Sum varige driftsmidler		517 108 706	517 107 666
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		237 146	201 596
Sum finansielle anleggsmidler		237 146	201 596
Sum anleggsmidler		517 345 852	517 309 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			44 879
Andre fordringer		788 145	742 698
Sum fordringer		788 145	787 577
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 292	2 142 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 292	2 142 648
Sum omløpsmidler		2 667 437	2 930 225
SUM EIENDELER		520 013 288	520 239 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		85 448 291	75 051 732
Sum opptjent egenkapital		85 448 291	75 051 732
Sum egenkapital		86 103 291	75 706 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		226 198 747	235 741 582
Øvrig langsiktig gjeld		207 024 539	206 996 623
Sum annen langsiktig gjeld		433 223 286	442 738 205
Sum langsiktig gjeld		433 223 286	442 738 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 747	1 300 645
Leverandørgjeld		470 012	493 905
Annen kortsiktig gjeld		149 953	
Sum kortsiktig gjeld		686 712	1 794 550
Sum gjeld		433 909 998	444 532 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 013 288	520 239 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416393

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 493 666
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 593 742	44 643 846
Sum inntekter		29 593 742	44 643 846
Kostnader			
Lønnskostnad		295 953	246 627
Annen driftskostnad		6 496 420	5 970 491
Sum kostnader		6 792 373	6 217 118
Driftsresultat		22 801 369	38 426 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 286	9 785
Sum finansinntekter		30 286	9 785
Annen finanskostnad		12 435 097	11 117 478
Sum finanskostnader		12 435 097	11 117 478
Netto finans		-12 404 811	-11 107 693
Resultat før skattekostnad		10 396 558	27 319 035
Årsresultat		10 396 558	27 319 035
Totalresultat		10 396 558	27 319 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 396 558	27 319 035
Sum overføringer og disponeringer		10 396 558	27 319 035



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		517 108 706	517 107 666
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		237 146	201 596
Sum anleggsmidler		517 345 852	517 309 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		788 145	44 879
Sum fordringer		788 145	742 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 879 292	2 142 648
Sum omløpsmidler		1 879 292	2 142 648
Sum omløpsmidler		2 667 437	2 930 225
SUM EIENDELER		520 013 288	520 239 487
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	85 448 291	75 051 732
Sum opptjent egenkapital	85 448 291	75 051 732
Sum egenkapital	86 103 291	75 706 732
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	226 198 747	235 741 582
Øvrig langsiktig gjeld	207 024 539	206 996 623
Sum annen langsiktig gjeld	433 223 286	442 738 205
Sum langsiktig gjeld	433 223 286	442 738 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 747	1 300 645
Leverandørgjeld	470 012	493 905
Annen kortsiktig gjeld	149 953	
Sum kortsiktig gjeld	686 712	1 794 550
Sum gjeld	433 909 998	444 532 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	520 013 288	520 239 487



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 702

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Fyrhuset, Kværnerbyen velforening.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Henge opp trappeskilt i hver etasje
10. Husordensregler §4 Parkering
11. Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser
12. Merking av postkasse
13. Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan
14. Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører
15. Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)
16. Vedtektsendringer: Oppsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 242 350

Styrets innstilling

Styrehonorar er ikke endret siden 2022 og foreslås oppjustert fra 216 150 til 242 350 for å imøtekomme økningen i arbeider og prisindex. Honoraret fordeles etter % fordeling i styret basert på ansvar, arbeidsoppgaver og resultater.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 242 350

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Bråдли

Mitt namn er Ole og er 46år. Er utdannet kokk og tømrere. Nokon som alltid kjem godt med:) Har no jobbet 13 år som skadedyrbekjemper, og er teamleder for avd i Østfold. Eg stiller til val som styreleiar for Kværnerbakken borettslag. Eg har vert varamedlem i eit år no, og har fått innblikk i kva styrets oppgåver er. Mitt mål er å få til eit styre som effektivt kan løse oppgåver saman, for bebuarar i Kværnerbakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dan Thanh Huynh

Hei,

Mitt navn er Dan Huynh, og jeg bor i Freserveien 7.

Jeg er for øyeblikket varamedlem i styret, og ønsker nå å stille til verv som styremedlem.

Jeg er 28 år gammel og jobber som HR-systemrådgiver hos Vitusapotek. Jeg mener jeg kan bidra til styrets arbeid ved å gjøre prosessene enklere og mer effektive. Med min erfaring kan jeg bidra til å etablere gode rutiner og systemer som både forenkler arbeidsflyten og skaper bedre struktur i håndteringen av ulike saker. Mitt mål er å bidra til et velfungerende og hyggelig borettslag, og jeg ønsker å være med på å gjøre det enda triveligere å bo her.

Med vennlig hilsen,

Dan Huynh

- Håvard Jakobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møte
- Velges på møte.

Sak 8

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:

- Ole Bråдли

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møte

Sak 9

Henge opp trappeskilt i hver etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. Skilt som viser hvilken etasje man befinner seg i. Dette gjelder alle blokkene bortsett fra nr 15 og 17.

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. (bortsett fra nr 15 og 17)

Sak 10

Husordensregler §4 Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å oppdatere husordensreglene for å samsvare med vedtekter, informasjon og regler for bruk av garasjen. Hensikten er å samle og tydeliggjøre informasjonen som per i dag står oppført noe ulikt i vedtektene, husordenreglene og på vibbo.

Styrets innstilling

Styret anser dette som ajourføring av informasjon og godkjenner forslaget



Forslag til vedtak

§ 4 Garasje og parkering Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere. Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli ilagt bøter og borttauet. Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger, bensinkanner, ladekabler e.l. i garasjen. Dette gjelder spesielt plassene som er inne i parkeringsanlegget da løse gjenstander utgjør en særdeles høy risiko for ulykker og brann. Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene. Informasjon og regler for bruk og ferdsel i garasjen står oppført på temaside på vibbo <https://vibbo.no/kvaernerbakken/tema/regler-for-garasjeanlegget>

Sak 11

Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragrafen foreslås oppdatert til å inkludere restriksjoner for røyking på balkonger/felles takterrasser, da flere soverom vender ut mot balkongene. Tobakksrøyk som siver inn på soverom er både svært sjenerende og helseskadelig for beboerne som prøver å sove.

Viser til infoside fra Astma og allergiforbundet om gjelden lovverk og skade for helse ved røyking i tett bebyggelse <https://www.naaf.no/inneklima/plagsom-royk-fra-naboen>

Forslag til vedtak

§ 2. Ro og hensyn til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.- Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med røyking på balkonger/felles takterrasser mellom 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Sak 12

Merking av postkasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Merking av postkasser blir veldig uryddig og gir dårlig førsteinntrykk når ein kjem inn i gangen om det merkes utenom tiltenk området for dette.

Styrets innstilling



Styre stiller seg bak dette for å opprettholde god orden i fellesområdet.

Forslag til vedtak

Under Husordensregler §3 Orden i fellesområdene tilføyes. "Postkasser skal ikke merkes med navn etc utenom tiltenk område for dette på postkassen"

Sak 13

Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det å fliselegge balkong/veranda/altan har ført til problem andre plasser og bør forbys. Vann og frost har ført til at det sprekker opp, og som igjen har ført til vannskader. Endre bygningskonstruksjon

Styrets innstilling

Styre mener at dette må forbys for å redusere fare for vannskader mm

Forslag til vedtak

Få inn i husordensregler § 8. Fasadeendring. "Flislegging av balkong/veranda/altan er forbud. Videre så må ikke andelseier uten godkjenning fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner, ventilasjonsanlegg og fellesareal. Til døme rive bærevegger, oppsetting av varmepumpe og parabol. Andelseier er ansvarlig for evt tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har utført på bygningskonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

Sak 14

Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Feil bruk av heis og automatiske dører fører til skader og utgifter. Det settes gjenstander i døråpninger for å holder dører åpne ved til døme flytting.

Styrets innstilling

Styre jobber stadig for å unngå unødvendige utgifter til reperatur og service.

Forslag til vedtak

under § 3. Orden i fellsområdene. Legges det inn etter punkt om Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. " Det er ikke tillatt å bruke gjenstander til å tvinge dører til heis og automatiske dører i fellesområdene til å holdes åpne. Mekanikken kan gå i stykker og servicetekniker/montører må tilkalles. Andelseier faktureres for reperaturkostnader som følge av feilbruk."



Sak 15

Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

4. Borett og overlating av bruk

4-1 (6,7) er ikke oppdatert etter at 15 parkeringsplasser som opprinnelig er tinglyst bruksrett til Kværnerdammen borettslag er overført til Kværnerbakken borettslag.

Det gjelder garasjeplass nr.: 50027, 50029, 50030, 50033, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048, 50032*, 50035*

*Parkeringsplass 50032 og 50035 er helfinansiert kjøpt av andelseiere i Kværnerdammen borettslag.

Disse plassene, samt de andre plassene som ikke er del av Kværnerbakken borettslag sin opprinnelige finansieringsplan (se 4-1. (7)) kun selges internt til andelseiere i Kværnerbakken borettslag, eller leies ut til beboere i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

4-1 (6) fjerne setning "I tillegg har Kværnerdammen borettslag en tinglyst bruksrett til 15 av garasjeplassene i Kværnerbakken borettslag." 4-1 (7) Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan 50002, 50003, 50005, 50006, 50008, 50014, 50025, 50065, 50071, 50078, 50079, 50080, 50087, 50090, 50091, 50092, 50095, 50099, 50107, 50027, 50029, 50030, 50033, 50032, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

Sak 16

Vedtektsendringer: Oppsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1. Endre fotnoter gjennomgående slik at de stemmer overens med kapittelet om "Vedtekter".

2. Legge til et ord i siste setning i sjetten avsnitt på side fire, slik at det står "Det er en forutsetning for bytte av plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før." i stedet for "Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før."



3. Endre ny linje i punkt 5 i kap. 5-2, slik at det ikke hoppes til ny linje uten grunn.

4. Endre ordlyden i punkt 10-5 om at inntekter fra parkeringsbøter går til parkeringsvaktfirmaet og ikke til borettslagets driftskonto. Forslaget er "Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til parkeringsvaktsfirmaet." Samt å slette andre del av setningen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

Rette opp i språkligheter i vedtektene.



Styrets årsrapport

I april i 2024 ble et nytt styre konstituert bestående av:

Styreleder: Johan Hille Dahl (ekstern styreleder)

Styremedlem: Brit-Elin Ottestad, Nina Akubue Bakke, Håvard Jakobsen, Thea Sofie Kjelland Verngård

Varamedlemmer: Ole Bråдли og Dan Thanh Huynh

Det har vært et givende år med mye å ta tak i. Spesielt for nye medlemmer og en ekstern styreleder. I løpet av styreperioden har vi prioritert arbeider med disse sakene:

1. Reperasjoner og tilbakestilling etter vannskade

I 2024 opplevde vi en stor vannskade som følge av at et rør sprakk i fellesboden. I året som har gått har styret jobbet med ferdigstilling av arbeidene for tilbakestilling av følgende skader:

- Maling av alle inngangsparti og trapperom i samtlige blokker (etg -2 til 1.)
- Byttet himlingsplater med fukt/vannskader
- Vasket felles bodområde og tilstøtende tekniske rom
- Sanering og reoperasjon av parkeringsanlegget. Fjerning av vann, søle og møkk i gropene, grundig vask av hele anlegget, utbytting av rustne kjeder og øvrige reoperasjoner

2. Regler og rutiner for bruk av garasjen.

Oppdaterte regler og rutiner for bruk av garasjen er publisert på Vibbo. Disse reglene er utarbeidet med fokus på sikkerhet. Da det dessverre til stadighet ble rapportert om misbruk og parkering utenfor angitt p-plasser ble det engasjert en egen avtale om parkeringsvakt.

3. Gjennomgang av leverandøravtaler, bytte av vaskefirma og heisfirma

Styret har gjennomgått leverandøravtalene og jobbet med reforhandling og oppdatering, samt bytte av leverandører der det er vurdert som hensiktsmessig for både kvalitet og økonomi.

- 1. januar ble heisfirma byttet til LØFT etter en prøveperiode på 6 mnd. Dette er på bakgrunn av kvalitet på leveranse, kommunikasjon og økonomi.
- 1. mars inngitt styret ny avtale om renhold med vaskebyrå Rene Trapper. Beslutningen om å bytte leverandør er etter mange klager på dårlig vask fra tidligere firma, styret opplevde også særdeles dårlig kommunikasjon og lite vilje til forbedringer. Firma forårsaket også flere heisstans i året som er gått.

4. Vedlikehold og reparasjoner.

I 2024 har det ikke vært noen store behov for vedlikehold. Det har hovedsakelig vært snakk om mindre ting som litt maling over flekker og småskader. Ellers har det vært litt små reparasjoner av tekniske installasjon. Lysarmatur, varsellys. Bl.a ble det avdekket at varmen til deler av bodområde ikke virket som det skulle, som heldigvis ble raskt løst før ting frøs til is. Styret har i bakhode nødvendig vask av fasade og rensing av ventilasjon i tiden fremover

Det ble utført en omfattende og tidkrevende reparasjon av garasjeport etter at denne ble påkjørt senhøsten 2024. Det tok flere uker for å skaffe deler og for å få porten fikset. Det ble leid inn vekter for å passe på at



ikke uvedkommende tok seg inn om natten. Så styre vil bare minne om hvor viktig det er og kjøre varsomt inn og ut av garasjen. Påse at porten er oppe og ikke på vei til å lukke seg før du kjører igjennom.

5. Økonomi

To år tilbake hadde borettslaget en kassakreditt på kr 500.000,- som raskt måtte økes til kr 1.000.000,- da regninger som hadde forfalt var på over kr 600.000,-.

Det har derfor vært en omfattende jobb for å få borettslaget på rett kjør igjen. Dette medførte at vi har hentet inn pristilbud fra forskjellige leverandører, og byttet ut de leverandørene som priset seg for høyt.

Det er en glede å kunne meddele av vi ved årets slutt har klart å sette av kr 1.200.000,- på sparekonto. Disse er øremerket til fremtidige vedlikeholdsarbeider. Styret vil fortsette dette arbeidet, og håper med dette at vi slipper å ta opp dyre lån når den tid kommer at vi må igang med større vedlikeholdsarbeider.

6. HMS

Styret har hatt fokus på et trygt bomiljø og trygge omgivelser. Styret har merket av områder med økt risiko, og gått jevnlig runder i fellesområdene. HMS-rundene er viktige for å kartlegge sikkerheten, slik at en kan sette inn tiltak der det er behov. Styret har ikke hatt behov for omfattende endringer på dette området, annet en at det har vært stort fokus på brannsikkerhet, spesielt mtp. hindringer og rømningsveier.



KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 135 674	782 492
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 396 558	27 319 035
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 361 773	-1 054 735
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 181 062	-25 799 181
Innsk. øremerk. bankkto		-7 634	-4 270
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 039	-107 666
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		845 050	353 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 980 725	1 135 674
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 667 437	2 930 225
Kortsiktig gjeld		-686 712	-1 794 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 980 725	1 135 674



KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		14 795 111	12 155 623	14 314 944	14 582 880
Innkrevde felleskostnader	2	7 617 569	6 689 042	8 700 056	8 008 596
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 412 680	18 844 665	23 015 000	22 591 476
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 573	-30 477	-30 477	-30 000
Styrehonorar	4	-216 150	-216 150	-216 150	-216 000
Andre honorarer	5	-43 230	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 410	-167 535	-177 587	-186 000
Konsulenthonorar	7	-180 331	-145 434	-60 000	-70 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 818 763	-1 250 938	-1 140 000	-1 725 000
Forsikringer		-287 656	-278 615	-306 476	-368 000
Kommunale avgifter	9	-1 853 609	-1 694 519	-1 754 295	-1 995 000
Kostnader sameie	21	-223 162	-232 511	0	0
Energi/fyring		-655 771	-868 999	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 496	-491 834	-509 864	-530 000
Andre driftskostnader	10	-748 021	-802 906	-617 650	-877 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 792 373	-6 217 118	-6 046 699	-7 035 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		15 620 307	12 627 547	16 968 301	15 555 976
Innbetalt andel fellesgjeld		7 181 062	25 799 181	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 801 369	38 426 728	16 968 301	15 555 976
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 286	9 785	0	0
Finanskostnader	12	-12 435 097	-11 117 478	-12 319 000	-12 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 404 811	-11 107 693	-12 319 000	-12 320 000
ÅRSRESULTAT		10 396 558	27 319 035	4 649 301	3 235 976
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 396 558	0		
Til annen egenkapital		0	27 319 035		



KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	108 706	107 666
Miljøbankkonto, øremerket		237 146	201 596
SUM ANLEGGSMIDLER		517 345 852	517 309 262
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	44 879
Forskuddsbetalte kostnader		571 713	560 489
Andre kortsiktige fordringer	14	216 432	179 152
Energiavregning		0	3 057
Driftskonto OBOS-banken		666 212	2 139 107
Sparekonto OBOS-banken		1 213 080	3 540
SUM OMLØPSMIDLER		2 667 437	2 930 225
SUM EIENDELER		520 013 289	520 239 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	15	85 448 291	75 051 732
SUM EGENKAPITAL		86 103 291	75 706 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	226 198 747	235 741 582
Borettsinnskudd	17	206 800 000	206 800 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	224 539	196 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		433 223 286	442 738 205
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		470 012	493 905
Påløpte renter		66 747	1 085 983
Påløpte avdrag		0	214 662
Energiavregning	19	149 953	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		686 712	1 794 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 013 289	520 239 487



Pantstillelse	20	518 000 000	518 000 000
Garantiansvar	21	207 809	318 582

Oslo, 02.04.2025
Styret i Kværnerbakken Borettslag

Johan Hille-dahl Nina Akubue Bakke Håvard Jakobsen

Brit-elin Ottestad Thea Sofie Kjelland Verngård

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 998 268
Garasjeleie	530 538
Eiendomsskatt	89 132
Leie tidl.år	-369
Kapitalkostnader på IN-lån	14 727 609
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	67 502
Overført til kapitalkostnader	-14 795 111
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 617 569

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 573

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 216 150. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 606, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

ANDRE HONORAR

Honorar til styret for ekstraordinært arbeid i perioden 2023/2024, og er på kr 43 230

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 644
Styrebistand AS	-145 313
SUM KONSULENTHONORAR	-180 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 433
Drift/vedlikehold VVS	-208 721
Drift/vedlikehold elektro	-10 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-252 414
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-162 578
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-627 742
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 818 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 213
Vann- og avløpsavgift	-1 225 329
Renovasjonsavgift	-539 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 853 609

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 099
Lyspærer og sikringer	-14 581
Vaktmestertjenester	-228 630
Vakthold	-126 553
Renhold ved firmaer	-252 113
Snørydding	-27 562
Andre fremmede tjenester	-52 287
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 606
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-748 021

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 548
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 174
Kundeutbytte fra Gjensidige	162
Andre renteinntekter	1 402
SUM FINANSINNTEKTER	30 286

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-12 433 338
Renter på leverandørgjeld	-158
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 594
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-12 435 097

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	436 100 000
SUM BYGNINGER	436 100 000

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.236/bnr.229

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	72 206
Refusjon Gjensidige, faktura fra Metrisk. Refusjon utbetalt i 2025	61 875
Egenandel forsikring viderefakturert i 2025	10 000
Refusjon forsikring, faktura fra Securitas AS. Refusjon forsikring utbetalt i 2025	50 383
Renhold Senter AS. Dobbel fakturert renhold desember 2024	21 968
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	216 432

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 062 588
Egenkapital fra IN tidligere	73 403 683
Egenkapital fra IN 2024	7 181 062
Reduksjon EK fra IN	-1 199 042
SUM ANNEN EGENKAPITAL	85 448 291



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: 16**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,40%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-310 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 054 735

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 361 773

Nedbetalt tidligere, IN

73 403 683

Nedbetalt i år, IN

7 181 062

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-226 198 747**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 01.09.2023.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018

-206 800 000

SUM BORETTINNSKUDD**-206 800 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-224 539

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-224 539****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)

-1 696 148

Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)

-67 200

SUM INNTEKTER**-1 763 348**



KOSTNADER

Techem	98 004
Fjernvarme	1 515 392
SUM KOSTNADER	1 613 395

SUM ENERGIAVREGNING **-149 953**

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.

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	226 198 747
Beregnete IN-forpliktelser	79 385 703
TOTALT	512 384 450

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	436 100 000
Tomt	80 900 000
TOTALT	517 000 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 740 og utgjør kr 207 809.

Selskapets andel i s 740 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s 740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Resultatanalyse 2024 Kværnerbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	14 795 111	14 314 944	-480 167	-3 %
Innkrevde felleskostnader	7 617 569	8 700 056	1 082 487	12 %
Sum driftsinntekter	22 412 680	23 015 000	602 320	3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-36 573	-30 477	6 096	-20 %
Styrehonorar	-216 150	-216 150	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 000	-8 000	3 000	-38 %
Andre honorarer	-43 230	0	43 230	100 %
Forretningsførerhonorar	-176 410	-177 587	-1 177	1 %
Konsulenthonorar	-180 331	-60 000	120 331	-201 %
Kontingenter	-26 200	-26 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 818 763	-1 140 000	678 763	-60 %
Forsikringer	-287 656	-306 476	-18 820	6 %
Kommunale avgifter	-1 853 609	-1 754 295	99 314	-6 %
Kostnader sameie	-223 162	0	223 162	100 %
Energi/fyring	-655 771	-1 200 000	-544 229	45 %
TV-anlegg/bredbånd	-515 496	-509 864	5 632	-1 %
Andre driftskostnader	-748 021	-617 650	130 371	-21 %
Sum driftskostnader	-6 792 373	-6 046 699	745 674	-12 %
Driftsresultat før IN	15 620 307	16 968 301	1 347 994	8 %
Innbetalt andel fellesgjeld	7 181 062	0	-7 181 062	100 %
Driftsresultat	22 801 369	16 968 301	-5 833 068	-34 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	30 286	0	-30 286	100 %
Finanskostnader	-12 435 097	-12 319 000	116 097	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-12 404 811	-12 319 000	85 811	-1 %
Årsresultat	10 396 558	4 649 301	-5 747 257	-124 %

Vedlegg 1

22 av 26

Årsregnskap 2024.pdf



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 702 Selskapsnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.