



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 591 480
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 07.05.2025

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 927591480

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		22 985 150	35 037 076
Sum inntekter		22 985 150	35 037 076
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 844	
Annen driftskostnad		2 363 581	1 131 483
Sum kostnader		2 522 754	1 217 058
Driftsresultat		20 462 396	33 820 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 187	7 461
Sum finansinntekter		48 187	7 461
Annen finanskostnad		11 740 562	6 676 753
Sum finanskostnader		11 740 562	6 676 753
Netto finans		-11 692 375	-6 669 292
Resultat før skattekostnad		8 770 021	27 150 726
Årsresultat		8 770 021	27 150 726
Totalresultat		8 770 021	27 150 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 770 021	27 150 726
Sum overføringer og disponeringer		8 770 021	27 150 726



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		359 220 000	359 220 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		259 878	
Sum varige driftsmidler		359 479 879	359 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		359 509 879	359 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		129 637	145 360
Sum fordringer		129 672	145 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 700	2 462 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 700	2 462 226
Sum omløpsmidler		1 654 373	2 607 586
SUM EIENDELER		361 164 251	361 857 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		355 000	355 000
Sum innskutt egenkapital		355 000	355 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 810 123	27 040 102
Sum opptjent egenkapital		35 810 123	27 040 102
Sum egenkapital		36 165 123	27 395 102
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		216 376 860	224 891 606
Øvrig langsiktig gjeld		107 796 000	107 796 000
Sum annen langsiktig gjeld		324 172 860	332 687 606
Sum langsiktig gjeld		324 172 860	332 687 606
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 257	1 468 958
Leverandørgjeld		223 572	149 532
Skyldige offentlige avgifter			7 455
Annen kortsiktig gjeld		539 439	148 934
Sum kortsiktig gjeld		826 268	1 774 879
Sum gjeld		324 999 128	334 462 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		361 164 251	361 857 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431373

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 591 480
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 07.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 927 591 480
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 985 150	35 037 076
Sum inntekter		22 985 150	35 037 076
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	10 844	
Annen driftskostnad		2 363 581	1 131 483
Sum kostnader		2 522 754	1 217 058
Driftsresultat		20 462 396	33 820 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 187	7 461
Sum finansinntekter		48 187	7 461
Annen finanskostnad		11 740 562	6 676 753
Sum finanskostnader		11 740 562	6 676 753
Netto finans		-11 692 375	-6 669 292
Resultat før skattekostnad		8 770 021	27 150 726
Årsresultat		8 770 021	27 150 726
Totalresultat		8 770 021	27 150 726
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 770 021	27 150 726
Sum overføringer og disponeringer		8 770 021	27 150 726



Organisasjonsnr: 927 591 480
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

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		359 220 000	359 220 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		259 878	
Sum varige driftsmidler		359 479 879	359 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		359 509 879	359 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		129 637	145 360
Sum fordringer		129 672	145 360
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 700	2 462 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 700	2 462 226
Sum omløpsmidler		1 654 373	2 607 586
SUM EIENDELER		361 164 251	361 857 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	355 000	355 000
Sum innskutt egenkapital	355 000	355 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	35 810 123	27 040 102
Sum opptjent egenkapital	35 810 123	27 040 102
Sum egenkapital	36 165 123	27 395 102
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	216 376 860	224 891 606
Øvrig langsiktig gjeld	107 796 000	107 796 000
Sum annen langsiktig gjeld	324 172 860	332 687 606
Sum langsiktig gjeld	324 172 860	332 687 606
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 257	1 468 958
Leverandørgjeld	223 572	149 532
Skyldige offentlige avgifter		7 455
Annen kortsiktig gjeld	539 439	148 934
Sum kortsiktig gjeld	826 268	1 774 879
Sum gjeld	324 999 128	334 462 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	361 164 251	361 857 587



Organisasjonsnr: 927 591 480
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2362

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KVÆRNERHØYDEN 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:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2362>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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

Forslag til vedtak

Hege Røyert er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Otto Torbjørn Ergon og Arlyne Joy Lander Moi 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. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret kunngjorde ledige styreverv på Vibbo 24. februar, men har ikke mottatt noen henvendelser.

Imidlertid er det gledelig å meddele at alle sittende styremedlemmer, inkludert styreleder, har uttrykt ønske om å fortsette i sine verv for en ny periode. Vi setter stor pris på deres engasjement og vilje til å bidra til borettslagets beste.

Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Thor Aksel Kaspersen velges som styremedlem for 2 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 2 år
- Vibeke Sørli velges som styremedlem for 2 år
- Martine Kittilsen velges som varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Røyert



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rabiye Vurucu
- Thor Aksel Kaspersen
- Vibeke Sørli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Kittilsen



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

I 2024 gjennomførte vi 19 styremøter. Under følger en oppsummering av styrets arbeid og de viktigste hendelsene i borettslaget gjennom året 2024, samt noe om hva som er å vente i 2025.

Ettårsbefaring

I juni gjennomførte vi ettårsbefaring av borettslaget. For å sikre en grundig og upartisk vurdering, engasjerte styret uavhengige fagfolk for å vurdere dører og låsesystemer, fjernvarmeanlegg og uteområder. Befaringene avdekket flere avvik som ble rapportert til utbygger, Fredensborg Bolig.

Vi har gjennom året hatt løpende dialog med utbygger om utbedring av mangler og feil. Dessverre er det fortsatt noen uavklarte punkter, og styret jobber aktivt for å få disse løst til det beste for borettslaget.

Fjernvarme

En av de største utfordringene vi har stått overfor i 2024 har vært problemer med fjernvarmeanlegget. Etter gjentatte klager fra beboere og grundig undersøkelse, ble det iverksatt tiltak for å utbedre situasjonen. Lørenskog Rør har gjennomført utskifting av ventiler og en omfattende regulering av anlegget. Dette arbeidet har vært krevende og har involvert tilgang til leilighetene. Heldigvis ser det nå ut til at fjernvarmeanlegget fungerer som det skal. Dersom noen beboere likevel skulle oppleve kalde badegulv eller radiatorer må dere ta kontakt med utbygger via samhandlingsportalen Locka.

Avregning av fjernvarme

For å sikre rettferdig fordeling av varmekostnader, har styret inngått avtale med Techem for avlesning og avregning av fjernvarme. Dette innebar programmering av individuelle målere i hver leilighet. Vi forventer at dette vil gi en mer nøyaktig og rettferdig fordeling av varmekostnadene fremover. OBOS vil gjennomføre avregningen i samarbeid med Techem. Første avregningsperiode blir fra 1. mai 2024 til 31. desember 2024. Avregningsvedlegget for den enkelte leilighet er tilgjengelig i Techem beboerappen.

Støyproblematikk

Flere beboere har rapportert om plagsom støy fra togtrafikken. Styret har tatt disse klagen på alvor og har støttet initiativ for å undersøke saken grundig. Vi har vært i kontakt med fagkyndige for eventuelt å gjennomføre uavhengige støymålinger. Vi har også kontaktet planmyndighetene som har pålagt utbygger å gjennomføre uavhengige kontroller. Styret vil fortsette å følge opp denne saken og informere om fremdriften.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

HMS er et fokusområde for styret. Styrets medlemmer gjennomførte HMS-kurs i regi av OBOS i mai 2024. Vi har tatt i bruk en HMS-modul i Styreportalen som hjelper oss med å strukturere og systematisere dette viktige arbeidet. Det er utarbeidet nye rutiner for brannvern og andre viktige HMS-områder. Vi oppfordrer alle beboere til å bli kjent med disse rutinene, som er tilgjengelig på Vibbo.

Økonomi og felleskostnader

Borettslaget har en sunn økonomi. Til tross for økte kostnader på flere områder, har vi besluttet å holde felleskostnadene uendret. Dette er mulig takket være god økonomistyring og noen kostnadsbesparende tiltak. Prognosen for 2025 viser et overskudd på nok 466.035,-. Vi har også konvertert felleslånet til et grønt boliglån, noe som har gitt gunstigere rentebetingelser for borettslaget. Hagegruppa søkte og fikk tildelt tilskudd på nok 40.000,- fra Bymiljøetaten til spiselige og pollinerende vekster.



Styret har i løpet av 2024 inngått alle lovpålagte og nødvendige serviceavtaler. Disse avtalene sikrer en kostnadseffektiv drift av borettslaget og bidrar til å opprettholde en høy standard på fellesarealene og de tekniske installasjonene.

Videre har vi besluttet å etablere et eget vedlikeholdsfond for fremtidige utgifter. Dette fondet vil sikre at vi har økonomiske midler tilgjengelig når større vedlikeholdsoppgaver må utføres. Fra og med 2025 vil cirka 2,5 % av de totale felleskostnadene bli satt av til dette fondet.

Uteområder, hagegruppa og beplantning

Deler av uteområdene er fremdeles ikke overtatt av borettslaget. Dette gjelder områdene der utbygger har ønsket å etablere en blomstereng (området mellom den store gressplenen og hus C) samt eng- og gressområdene rundt hus B og C. Dette tiltaket har vist seg å være krevende. Styret vil gå en sluttbefaring av områdene sammen med utbygger våren 2025 for å avklare om områdene kan overtas.

For å forbedre og vedlikeholde våre felles uteområder, har styret vedtatt å investere i et automatisk vanningsanlegg. Vanningsanlegget ble montert høsten 2024 og tas i bruk for første gang i 2025. Dette vil sikre jevnlig vanning av grøntarealer og redusere behovet for kostnadskrevenne manuell innsats.

Styret har bestilt to store støpejernsurner som vil bli plassert slik at vi unngår uønsket kjøring på gressplenen ved nedkjøring til garasjen og utenfor hus C. Det er også planlagt å etablere en ny steintrapp fra inngangsdøren ved bygg A og ned til Fagerliveien.

Hagegruppa har utarbeidet planer for beplantning som ble lagt fram og vedtatt på årsmøtet. Første del av planen er godkjent av styret og ble gjennomført på dugnad sommeren 2024. Vi gleder oss til å se resultatene av arbeidet til hagegruppa i de kommende sesongene. Hagegruppa arrangerte flere plante- og lukedugnader i løpet av sommeren. Vi minner om at Hagegruppa er en åpen gruppe for alle beboere.

Utleiepraksis

Styret har gjennomgått og strammet inn praksisen for bruksoverlating (utleie) av leiligheter. Dette er gjort for å sikre at vi overholder borettslagslovens bestemmelser og for å opprettholde et stabilt bomiljø. Alle andelseiere som leier ut sin bolig må søke om godkjenning fra styret. Korttidsutleie av hele boligen utover 30 dager totalt per år er søknadspliktig og all korttidsutleie må varsles senest 14 dager i forkant.

Drift og vedlikehold

Styret har også jobbet med å få en fullstendig oversikt over serviceavtaler og vedlikeholdsbehov. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2025 for å sikre at vi alltid har optimale avtaler og rutiner på plass.

Områder der vi har gjennomført større oppgraderinger og vedlikehold/reklamasjoner har vært garasjeporten, Defigo-låssystem, dørpumper og UPS for heisen i A-bygget.

Vi har også fått montert kameraovervåking i garasjen og bodområdet etter innbruddsraidet i 2023. Nye postkasseskilt er montert, og rutiner for bestilling av nye skilt er utarbeidet.

For å gjøre det enklere for det sittende og kommende styre å holde oversikt over bygningsmassen og planlegge vedlikehold, vil vi i løpet av 2025 ta i bruk vedlikehold- og bærekraftsmodulen på Styrommet.no. Her kan vi planlegge og prioritere prosjekter, samle historikk på gjennomførte tiltak og dokumentasjon av bygningsmassen.

Bomiljø og trivsel

Styret har håndtert enkelte klager på støy fra beboere. Det har også vært noen episoder med kasting av søppel i fellesarealer og på naboens terrasse/ balkonger. Vi oppfordrer alle til å vise hensyn til sine naboer og respektere husordensreglene.



For å tilrettelegge for parkering av barnevogner har vi inngått en gunstig leieavtale med Nygård Fabrikker om leie av en parkeringsplass i garasjen. Vi har montert gittervegger og lås for å sikre trygg oppbevaring av barnevognene. Hagegruppa har fått et lite hjørne til oppbevaring av utstyr.

For å imøtekomme beboernes behov, har vi også jobbet med å forbedre parkeringsmulighetene for gjester, sykler og motorsykler. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

Vi har også fått på plass bookingsystem av takterrassen i bygg A.

Etterstad Vel

I mai vedtok styret å melde borettslaget inn i Etterstad Vel. Etterstad Vel er en aktiv velforening som engasjerer seg i lokalsamfunnet og jobber for å skape et godt bomiljø for beboerne på Etterstad. Kværnerhøyden Borettslag ønsker å være en del av dette arbeidet og mener at innmelding i Etterstad Vel vil være til fordel for våre beboere. Styret er på jakt etter en beboer som kan delta på velmøtene på vegne av borettslaget. Om dette er noe du kunne tenke deg, så ta kontakt med styret.

Takk!

Styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for tilliten og samarbeidet gjennom året. Har du spørsmål eller innspill til styrets arbeid, er du alltid velkommen til å kontakte oss via Vibbo.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat på kr 8 770 021 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 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen på kr 8 514 746. 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 på kr 828 105 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedrørende feilpostering av konsulenthonorar:

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på en feilpostering i regnskapet knyttet til konsulenthonorar. Følgende kostnader, som til sammen utgjør kr 50 636, er feilaktig ført under posten for vedlikeholdskostnader:

- Nore VVS AS: kr 41 111
- Tradeco AS: kr 9 525

Disse kostnadene gjelder konsulenthonorar og skulle korrekt vært spesifisert i note 7 til regnskapet, sammen med øvrige kostnader for konsulenthonorar.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

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.		832 708	746 000
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 770 021	27 150 726
Tilført bygg		0	-252 220 000
Tilført tomt		0	178 662
Tillegg for nye langsiktige lån		0	251 454 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 844	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-270 722	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 514 746	-26 562 394
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	115 714
Investering i aksjer/andeler		0	-30 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 603	86 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		828 105	832 707
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 654 373	2 607 586
Kortsiktig gjeld		-826 268	-1 774 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		828 105	832 707



KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		11 738 760	6 666 536	12 070 080	12 070 080
Innkrevde felleskostnader	2	2 606 466	1 674 090	3 084 828	3 084 828
Innbetalinger		0	106 595	0	0
Ladeinntekter EL-bil		57 337	27 461	40 000	40 000
Andre inntekter	3	67 841	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 470 404	8 474 682	15 194 908	15 194 908
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-10 575	-14 000	-21 150
Styrehonorar	5	-130 000	-75 000	-130 000	-150 000
Avskrivninger	15	-10 844	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 992	0	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-133 335	-73 865	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-49 473	-2 406	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-463 035	-51 146	-411 000	-446 615
Forsikringer		-231 486	-125 457	-221 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-369 701	-298 536	-618 000	-415 591
Energi/fyring	10	-548 238	-443 834	-1 150 000	-957 339
TV-anlegg/bredbånd		-10 394	-4 440	-13 000	-11 344
Andre driftskostnader	11	-536 925	-131 799	-359 000	-674 834
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 522 754	-1 217 058	-3 174 000	-3 152 873
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 947 650	7 257 624	12 020 908	12 042 035
Innbetalt andel fellesgjeld		8 514 746	26 562 394	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 462 396	33 820 018	12 020 908	12 042 035
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 187	7 461	0	0
Finanskostnader	13	-11 740 562	-6 676 753	-11 920 000	-11 576 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 692 375	-6 669 292	-11 920 000	-11 576 000
ÅRSRESULTAT		8 770 021	27 150 726	100 908	466 035
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 770 021	0		
Til annen egenkapital		0	27 150 726		



KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	252 220 000	252 220 000
Tomt		107 000 000	107 000 000
Andre varige driftsmidler	15	259 878	0
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		359 509 879	359 250 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 947	67 899
Andre kortsiktige fordringer	17	61 690	77 461
Driftskonto OBOS-banken		633 306	1 455 117
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 340
Sparekonto OBOS-banken		891 394	1 001 769
SUM OMLØPSMIDLER		1 654 373	2 607 586
SUM EIENDELER		361 164 251	361 857 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5 000		355 000	355 000
Opptjent egenkapital	18	35 810 123	27 040 102
SUM EGENKAPITAL		36 165 123	27 395 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	216 376 860	224 891 606
Borettsinnskudd	20	107 766 000	107 766 000
Annen langsiktig gjeld	21	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		324 172 860	332 687 606

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		223 572	149 532
Skyldige offentlige avgifter		0	7 455
Påløpte renter		63 257	1 468 958
Påløpte kostnader		55 826	132 382
Energiavregning	22	43 044	0
Annen kortsiktig gjeld	23	440 569	16 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		826 268	1 774 879

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **361 164 251** **361 857 587**

Pantstillelse	24	359 220 000	359 220 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Tor Aksel Kaspersen/s/

Hege Røyert/s/

Vibeke Sørlie/s/

Camilla Vik/s/

Rabiye Eva Vurucu/s/



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.

SKATTETREKKSkonto

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	2 342 676
A konto fjernvarme	231 136
Garasjeleie	51 300
Diverse	38 340
Energiavregning	-1 160
Refusjon ladestrøm	-55 826
Kapitalkostnader på IN-lån	11 750 363
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 603
Overført til kapitalkostnader	-11 738 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 606 466

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon brannutrykning	4 241
Salg av sykkelstativ	23 600
Tilskudd Bymiljøetaten	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	67 841

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 2023/2024, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 992.

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

Juridisk bistand	-7 313
OBOS Prosjekt AS	-27 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
Andre konsulenthonorarer	-7 000
SUM KONSULENTHONORAR	-49 473

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 776
Drift/vedlikehold elektro	-2 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 209
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 696
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 369
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-463 035

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 921
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-369 701

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-147 567
Fjernvarme	-349 936
Andre fyringskostnader	-50 736
SUM ENERGI / FYRING	-548 238

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-32 000
Driftsmateriell	-3 145
Vaktmestertjenester	-357 661
Vakthold	-26 226
Snørydding	-22 000
Andre fremmede tjenester	-65 772
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 850
Andre kontorkostnader	-834
Porto	-25
Kontingenter	-3 550
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-536 925

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 759
Andre renteinntekter	61
SUM FINANSINNETEKTER	48 187

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 738 760
Renter på leverandørgjeld	-1 802
SUM FINANSKOSTNADER	-11 740 562

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	252 220 000
SUM BYGNINGER	252 220 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.135/bnr.63

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2024	53 847	53 847
Vannanlegg		
Tilgang 2024	216 875	
Avskrevet i år	-10 844	
		206 031
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		259 878
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 844

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	61 690
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	61 690

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 113 320
Egenkapital fra IN tidligere	26 562 394
Egenkapital fra IN 2024	8 514 746
Reduksjon EK fra IN	-1 380 337
SUM ANNEN EGENKAPITAL	35 810 123

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.

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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2023	-251 454 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	26 562 394
Nedbetalt i år, IN	8 514 746
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-216 376 860

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.

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



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
35		1 450
57		1 600
47		1 650
24		1 700
29		1 800
16		1 950
52, 53		2 350
30		2 400
17, 56		2 550
51		2 600
60, 61		2 650
64, 65		2 700
55, 68, 69		2 800
62		2 900
63		2 950
67		3 050
42, 43, 44		3 150
26		3 250
48, 49		3 300
2, 3		3 350
6, 7		3 500
10, 11		3 550
14, 15		3 600
18, 19, 39		3 650
22, 23		3 750
27		3 800
34		3 900
38		3 950
28		4 150



	4 350
1, 4, 54	4 700
58	4 850
5, 8	4 900
9, 12	4 950
13, 21, 66	5 000
25	5 050
70	5 100
32, 33	5 150
37	5 200
36	5 250
41	5 400
45	5 500
46	5 600
50	5 650

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-107 766 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-107 766 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 272
SUM INNTEKTER	-462 272

KOSTNADER

Administrasjon	51 049
Fjernvarme	338 994
SUM KOSTNADER	390 043

Uoppgjorte avregninger	29 185
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-43 044
----------------------------	----------------

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: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Nygård Boligutvikling Holding AS	-16 551
Purregebyr	-35
Påløpte renter til utbygger	-423 983
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-440 569

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 766 000
Pantelån	216 376 860
Beregnete IN-forpliktelser	33 696 803
TOTALT	357 839 663

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

Bygninger	252 220 000
Tomt	107 000 000
TOTALT	359 220 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 1XZ4N-YYIS6-2YOHQ-4JUP0-XNWZT-6DGT4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 2362 Selskapsnavn: KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hege Røyert er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rolf Otto Torbjørn Ergon og Arlyne Joy Lander Moi 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hege Røyert

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Rabiye Vurucu

Thor Aksel Kaspersen

Vibeke Sørli

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Martine Kittilsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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