



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 557 800
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		50 371 251	21 010 949
Sum inntekter		50 371 251	21 010 949
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 993
Annen driftskostnad		10 426 526	12 994 284
Sum kostnader		10 723 186	13 420 627
Driftsresultat		39 648 065	7 590 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 057	8 510
Sum finansinntekter		21 057	8 510
Annen finanskostnad		11 705 456	6 306 679
Sum finanskostnader		11 705 456	6 306 679
Netto finans		-11 684 398	-6 298 169
Resultat før skattekostnad		27 963 667	1 292 153
Årsresultat		27 963 667	1 292 153
Totalresultat		27 963 667	1 292 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 963 667	1 292 153
Sum overføringer og disponeringer		27 963 667	1 292 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		730 071 040	729 615 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		730 071 043	729 615 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		406 270	284 448
Sum finansielle anleggsmidler		406 270	284 448
Sum anleggsmidler		730 477 313	729 899 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 667	3 064
Andre fordringer		437 476	459 356
Sum fordringer		439 143	462 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 116 423	926 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 116 423	926 047
Sum omløpsmidler		3 555 566	1 388 467
SUM EIENDELER		734 032 879	731 287 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000
Sum innskutt egenkapital		1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		262 911 537	234 947 870
Sum opptjent egenkapital		262 911 537	234 947 870
Sum egenkapital		264 231 537	236 267 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 558 879	275 110 836
Øvrig langsiktig gjeld		219 280 747	219 205 077
Sum annen langsiktig gjeld		467 839 626	494 315 913
Sum langsiktig gjeld		467 839 626	494 315 913
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 452 129	52 678
Leverandørgjeld		121 017	599 573
Annen kortsiktig gjeld		388 570	51 885
Sum kortsiktig gjeld		1 961 716	704 136
Sum gjeld		469 801 342	495 020 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 032 879	731 287 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424971

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 557 800
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		50 371 251	21 010 949
Sum inntekter		50 371 251	21 010 949
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			26 993
Annen driftskostnad		10 426 526	12 994 284
Sum kostnader		10 723 186	13 420 627
Driftsresultat		39 648 065	7 590 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 057	8 510
Sum finansinntekter		21 057	8 510
Annen finanskostnad		11 705 456	6 306 679
Sum finanskostnader		11 705 456	6 306 679
Netto finans		-11 684 398	-6 298 169
Resultat før skattekostnad		27 963 667	1 292 153
Årsresultat		27 963 667	1 292 153
Totalresultat		27 963 667	1 292 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 963 667	1 292 153
Sum overføringer og disponeringer		27 963 667	1 292 153



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		730 071 040	729 615 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		3
Sum varige driftsmidler		730 071 043	729 615 003
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		406 270	284 448
Sum finansielle anleggsmidler		406 270	284 448
Sum anleggsmidler		730 477 313	729 899 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 667	3 064
Andre fordringer		437 476	459 356
Sum fordringer		439 143	462 420
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 116 423	926 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 116 423	926 047
Sum omløpsmidler		3 555 566	1 388 467
SUM EIENDELER		734 032 879	731 287 918

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	1 320 000	1 320 000
Sum innskutt egenkapital	1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	262 911 537	234 947 870
Sum opptjent egenkapital	262 911 537	234 947 870
Sum egenkapital	264 231 537	236 267 870
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 558 879	275 110 836
Øvrig langsiktig gjeld	219 280 747	219 205 077
Sum annen langsiktig gjeld	467 839 626	494 315 913
Sum langsiktig gjeld	467 839 626	494 315 913
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 452 129	52 678
Leverandørgjeld	121 017	599 573
Annen kortsiktig gjeld	388 570	51 885
Sum kortsiktig gjeld	1 961 716	704 136
Sum gjeld	469 801 342	495 020 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	734 032 879	731 287 918



Organisasjonsnr: 911 557 800
DREIESKIVAKVARTALET 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 673

Dreieskivakvartalet Borettslag



Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet 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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Oslo K, Auditorium .

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
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. Endre husordensreglene § 9
8. Sykkelparkering
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

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 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. 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. Årsrapport 2023 Dreieskivakvartalet BrI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.



Sak 7

Endre husordensreglens § 9

Forslag fremmet av:

Julie Strand Lyngstøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det savnes noen regler om bruk av våre private balkonger slik at det blir tydeligere hva som er tillatt og ikke. Dagens generelle formulering i §1 om "utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre" er dessverre for vag, og for mange tillater seg oppførsel som nettopp er til vesentlig ulempe og sjenanse for andre uten at dette er umiddelbart enkelt å følge opp.

Det er et gjentakende problem at noen beboere vasker balkongen sin med store mengder vann som deretter renner ned på balkongene og markterrassene under til sjenanse for dem som eier disse. Dette bør reguleres bedre. Det er også et problem at noen banker tepper og matter på balkongene slik at støv og rusk ryr ned på balkongene under. Dette bør også reguleres bedre.

Forslag til vedtak: Husordensreglens §9 endres til følgende formulering:

"§9 Balkonger

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.

Det er ikke tillatt å banke tepper, matter eller tilsvarende på balkongen.

Det er ikke tillatt å vaske balkongen ved å spyle den eller på annet vis helle rennende vann på den. Man må bruke klut eller mopp eller tilsvarende når man vasker balkongen og påse at det ikke renner vann ned fra balkongen."

Forslag til vedtak

Husordensreglens §9 endres

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere



sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværner toppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværner toppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Skeide
- Jan Inge Johannessen
- Tom Van Aylward

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Kristian Solheim
- Per Bratlund

Vedlegg

1. 0673 Dreieskivakvartalet Borettslag - Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

2. Presentasjon styret 2024-2025.pdf



Sak 10

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:

- Jan Inge Johannessen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Irene Aabol

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg.

Forslag til vedtak

Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20
Styremedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Styremedlem	Håvard Koller Noren	Turbinveien 16
Styremedlem	Magnus Kjelstrup Nymo	Turbinveien 24
Varamedlem	Per J Bratlund	Turbinveien 18
Varamedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ashkan Kourdalipour Turbinveien 20

Varadelegert

Per J Bratlund Turbinveien 18

Valgkomiteen

Marianne Karlsen	Turbinveien 10
Jonny Moldestad	Turbinveien 12
Kim Ali Amin Ulvin	Turbinveien 20

Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag

Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.

Dreieskivakvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236 222

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten ble kjøpt i 2013.

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

Dreieskivakvartalet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 28 113 757.

Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 10 723 186.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 440 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Dreieskivakvartalet Borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente 5,4% per 30.04.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie

Borettslaget er medeier i sameiet Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. De som ønsker informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dreieskivakvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	684 331	4 134 173	684 332	1 593 850
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	27 963 667	1 292 153	4 525 980	3 795 204
Tilbakeføring av avskrivning	15 0	26 993	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -4 294 463	-3 420 339	-811 000	-3 767 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -22 257 494	-1 547 038	0	0
Endring egenkapital i fellesanl	24 -493 586	199 806		
Innsk. øremerk. bankkto	-8 606	-1 417	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	909 519	-3 449 842	3 714 980	28 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 593 850	684 331	4 399 312	1 622 054

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 555 566	1 388 467
Kortsiktig gjeld	-1 961 716	-704 136
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 593 850	684 331



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		15 992 023	9 724 881	13 229 812	16 347 660
Innkrevde felleskostnader	2	11 259 882	9 636 530	11 253 188	12 097 340
Andre inntekter	3	861 852	102 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		28 113 757	19 463 911	24 483 000	28 445 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-49 350	-70 500	-49 000
Styrehonorar	5	-260 000	-350 000	-500 000	-260 000
Avskrivninger	15	0	-26 993	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-18 913	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-270 945	-260 025	-273 100	-287 000
Konsulenthonorar	7	-65 200	-22 485	0	-50 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-1 651 127	-3 220 559	-1 065 000	-1 440 000
Kommunale avgifter	9	-439 065	-211 278	-212 000	0
Kostnader sameie	24	-4 887 449	-5 601 454	-5 103 620	-5 724 000
Energi/fyring	10	-561 306	-1 040 442	-1 262 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 400 948	-1 213 513	-1 201 000	-1 470 000
Andre driftskostnader	11	-1 082 186	-1 352 815	-1 274 000	-1 045 996
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 723 186	-13 420 627	-11 026 020	-11 093 796
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		17 390 571	6 043 284	13 456 980	17 351 204
Innbetalt andel fellesgjeld		22 257 494	1 547 038	0	0
DRIFTSRESULTAT		39 648 065	7 590 322	13 456 980	17 351 204
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 057	8 510	0	0
Finanskostnader	13	-11 705 456	-6 306 679	-8 931 000	-13 556 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 684 398	-6 298 169	-8 931 000	-13 556 000
ÅRSRESULTAT		27 963 667	1 292 153	4 525 980	3 795 204
Overføringer:					
Til annen egenkapital		27 963 667	1 292 153		



DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	456 040	0
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		406 270	284 448
SUM ANLEGGSMIDLER		730 477 313	729 899 451
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 667	3 064
Forskuddsbetalte kostnader		366 609	347 338
Andre kortsiktige fordringer	16	70 867	112 018
Driftskonto OBOS-banken		3 111 217	920 978
Sparekonto OBOS-banken		5 206	5 069
SUM OMLØPSMIDLER		3 555 566	1 388 467
SUM EIENDELER		734 032 879	731 287 918
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 5 000		1 320 000	1 320 000
Annen egenkapital	17	262 911 537	234 947 870
SUM EGENKAPITAL		264 231 537	236 267 870
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	248 558 879	275 110 836
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	0	37 546
Avsetning bomiljøtiltak	20	396 247	283 031
SUM LANGSIKTIG GJELD		467 839 626	494 315 913
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 017	599 573
Påløpte renter		1 145 379	52 678
Påløpte avdrag		306 750	0
Energiavregning	21	388 465	51 885



9

Dreieskivakvartalet Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	22	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 961 716	704 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 032 879	731 287 918

Pantstillelse	23	729 615 000	346 935 000
Garantiansvar	24	665 137	736 626

Oslo, 02.05.2024

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Per Christian Larsen/s/

Ellen Irene Midtsem Aabol/s/

Jan Inge Johannessen/s/

Håvard Koller Noren/s/

Magnus Kjelstrup Nymo/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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	9 896 376
Kapitalkost. lån 2	2 028 420
Avregning ecoguard 2023	688 330
Eiendomsskatt	433 576
Garasje	222 000
Elbil-lader	22 750
Strøm rullestol	600
Kapitalkostnader på IN-lån	12 621 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 346 234
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4 272
Overført til kapitalkostnader	-15 992 023
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 263 632

REDUKSJON FELLESKOSTNADER

Elbil-lader	-3 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 259 882

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Installasjon måler ladeboks	165 148
Nøkler	1 250
Tilskudd Oslo kommune	615 300
Portåpner	1 250
Refusjon Tryg forsikring	65 399
Innstallasjon stikkontakt HC Scooter	12 374
Viderefakturert utrykning brannalarm	1 131
SUM ANDRE INNTEKTER	861 852

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 267
TM Byggtek AS	-48 933
SUM KONSULENTHONORAR	-65 200

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-343 009
Drift/vedlikehold VVS	-54 417
Drift/vedlikehold elektro	-478 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-367 718
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 973
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 605
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-274
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 651 127

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-439 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-439 065

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-539 408
Andre fyringskostnader	-21 899
SUM ENERGI / FYRING	-561 306

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 233
Diverse leiekostnader/leasing	-62 865
Driftsmateriell	-7 082
Lyspærer og sikringer	-137 317
Vaktmestertjenester	-233 032
Vakthold	-57 184
Renhold ved firmaer	-370 253
Andre fremmede tjenester	-25 379
Kontor- og datarekvisita	-4 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 475
Andre kontorkostnader	-25 194
Kontingenter	-142 560
Bank- og kortgebyr	-3 083



Velferdskostnader	-3 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 082 186

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 743
Andre renteinntekter	1 117
SUM FINANSINNTEKTER	21 057

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 679 267
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 526
Renter på leverandørgjeld	-241
Andre rentekostnader	-422
SUM FINANSKOSTNADER	-11 705 456

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	634 299 000
SUM BYGNINGER	634 299 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	42 039	
Avskrevet tidligere	-42 038	
Avskrevet i år	0	1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	18 953	
Avskrevet tidligere	-18 952	
Avskrevet i år	0	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN 70 867

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **70 867****NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 77 695 403

Egenkapital fra IN tidligere år 204 212 817

Egenkapital fra IN 2023 22 257 494

Reduksjon EK fra IN -41 254 177

SUM ANNEN EGENKAPITAL **262 911 537**

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt as

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig, 2013 -437 769 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 288 608

Nedbetalt tidligere, IN 164 677 185

Nedbetalt i år, IN 22 244 328

-248 558 879

OBOS Boligkreditt AS

Opprinnelig, 2013 -72 961 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 31 406 847

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 005 855

Nedbetalt tidligere, IN 39 535 632

Nedbetalt i år, IN 13 166

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-248 558 879****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013 -218 884 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-218 884 500****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Avsetning bomiljøtiltak	-396 247
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-396 247

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger, Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie (fra Techem avregning 2022, faktureres i 2024)	-388 465
SUM ENERGIAVREGNING	-388 465

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	248 558 879
Påløpte avdrag	306 750
Beregnete IN-forpliktelser	185 216 134
TOTALT	652 966 263

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	634 299 000
Tomt	95 316 000
TOTALT	729 615 000

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i



Sameiet som utgjør kr 665 137.-

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post dreieskiva@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Drift og leverandøravtaler:

Styret har sikret forsvarlig drift og effektiv implementering av nye leverandøravtaler gjennom året.

Styremøter og sakshåndtering:

I løpet av 2023 ble det avholdt 10 styremøter hvor 43 saker av variert størrelse og kompleksitet ble behandlet. Alle saker og problemstillinger som krevde umiddelbar oppmerksomhet eller løsning, ble tatt opp i styremøtene.

Endringer i tjenesteleverandører:

Varmeløsninger: Vi byttet tjenesteleverandør for oppvarming og varmtvann fra Techem til EcoGuard. Overgangen krevde omfattende koordinering, og prosjektet ble vellykket gjennomført 2023, med positive tilbakemeldinger fra EcoGuard og de fleste beboere. Målere på elbilanlegget er også montert og beboere kan følge med på sitt forbrukt time for time. Informasjon på faktura er ikke optimalt, men styret vurderer andre løsninger her.

Kommunikasjonsplattform: Styret gjennomførte også et bytte fra plattformen Lettstyrt til Vibbo for å forbedre kommunikasjonen internt i borettslaget.

Kundehenvendelser:

Rundt 500 henvendelser ble mottatt i 2023, behandlet fortløpende av driftsleder eller av styret ved større saker.

Endringer i vedlikeholdstjenester:

Det har vært signifikante endringer med bytte av både vaktmester og rengjøringsfirma. Tilbakemeldinger fra beboerne på de nye leverandørene har variert, og styret arbeider med å optimalisere tjenestene. En rammeavtale med et elektrikerfirma ble også etablert, med positiv respons fra de som har benyttet tjenestene.

Andre driftsaktiviteter:

Garasjevask: Garasjevask ble utført høsten 2023.

Vannlekkasje: En større vannlekkasje i vaskeboden påvirket områdene U1 og U2. Dette er nå en pågående forsikrings sak som styret følger opp nøye.

Tilbakeslag: Det har vært noen tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, men påfølgende vannskader. Styret har bestilt vedlikeholdsspyling av avløpstammer og installasjon av stakeluker.

**Kommunikasjon og engasjement:**

Styret og driftsleder prioriterer aktiv kommunikasjon med beboerne. Vi opplever at mange beboere benytter driftslederkontoret flittig til både små og store spørsmål.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost øef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



0673 Dreieskivakvartalet Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Per Christian Larsen (ikke på valg)

Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås

E-postadresse: pcl@thegoodcompany.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ellen Irene Aabol

Adresse: Turbinveien 20

E-postadresse: kontakt@ellenaabol.no

Som styremedlem for 2 år:

Navn: Are Skeide

Adresse: Turbinveien 8

E-postadresse: aresk@klassekampen.no

Navn: Tom Van Aylward

Adresse: Turbinveien 8

E-postadresse: tom.van.aylward@gmail.com

Navn: Jan Inge Johannesen

Adresse: Turbinveien 12

E-postadresse: jainjo@yahoo.no

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Geir Kristian Solheim

Adresse: Turbinveien 10

E-postadresse: gesolhe@online.no

2. Navn: Per Bratlund

Adresse: Turbinveien 18

E-postadresse: perj.bratlund@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Inge Johannesen

Adresse: Turbinveien 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ellen Irene Aabol

Adresse: Turbinveien 20

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jonny Moldestad

Adresse: Turbinveien 12

E-postadresse: jonnpm@online.no

Navn: Nina Karlsson Zennegg

Adresse: Turbinveien 22

E-postadresse: nina.zennegg@gmail.com

Dato: 14.04.2024

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Jonny Moldestad

Kim Ali Amin Ulvin

Marianne Karlsen



Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

Som tidligere år har valgkomiteen vært i dialog med styreleder og flere av styrets medlemmer i forkant av og under arbeidet med å finne fram til kandidater til verv i styret. Et arbeid som også denne gangen har bydd på noen utfordringer, og som tidvis har gjort at arbeidet har vært litt tidkrevende. Nåværende styre har bestått av medlemmer, inkludert styreleder, som både erfarne og relativt ferske i styret til Dreieskivakvartalet. Det har derfor også i år vært viktig for valgkomiteen å finne fram til kandidater og sette sammen et styret som på best mulig måte kan fortsette et trygt, godt og solid styrearbeid med god kunnskap til historikken og kontinuitet i arbeidet.

Valgkomiteen har over flere år jobbet for å sette sammen et styre så bredt representert som mulig, men likevel basert arbeidet på kandidater som har vist et ønske om og interesse for å bidra. Samtidig har vi så langt det lar seg gjøre prøvd å sette sammen et styre med bred kompetanse og erfaring, og så god balanse både på kjønn og alder som mulig. Interessen for å delta i styrearbeid er fortsatt lav, spesielt blant kvinner, men den har vært noe bedre i år enn i fjor. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en liten utfordring, og i år har vi dessverre ikke klart å få inn flere kvinner. Dette håper vi å få endret på i årene som kommer og vil med dette oppfordre kvinner til å melde sin interesse neste år. For det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 4-5 siste årene. At det kan bli litt konkurranse om plassene er bare bra.

I løpet av årene har borettslaget hele tiden sett på behov og ressursbruk, og styret har gjort vurderinger underveis og fra år til år på hva som er beste løsningen for borettslaget. Dreieskivakvartalet er et stort borettslag, og er både tids- og ressurskrevende å styre. Valgkomiteen opplever derfor at det å ha ekstern styreleder har bidratt positivt på arbeidsmengden til styret som helhet. Det at vi i tillegg har en driftsleder som beboerne i Dreieskivakvartalet kan henvende seg direkte til og som sitter fysisk tilgjengelig på driftskontoret i Kværnerbyen, oppleves som et svært positivt tilbud for beboerne.

Valgkomiteen gjorde en endring i antallet medlemmer i styret i fjor, ved å øke antallet medlemmer med et medlem fra året før. Denne endringen velger vi å beholde, og det blir da et styre sammensatt av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara også for neste periode.

Valgkomiteen håper og tror at sammensetningen på styret vi velger å innstille for neste periode vil gjøre en god jobb for Dreieskivakvartalet. Og at styret som nå velges fortsetter å ta steg videre i et moderne drevet borettslag sammen med ekstern profesjonell styreleder.

Presentasjon av styret i Dreiskivakvartalet brl



Styreleder - Per Christian Larsen (ikke på valg)

Per Christian er profesjonell styreleder og har jobbet som dette i flere år, og gjenvælges. Han har lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Han har svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Han kombinerer nå jobben som profesjonell styreleder med å ta en Executive Master of Management ved BI.



Styremedlem – Are Skeide (2 år)

Are er ny i styret, og har tidligere erfaring fra styrearbeid i eiendomsmeglerstyret på BI, med en varighet på to perioder. I tillegg til dette har han bachelor i ledelse og generell eiendoms kunnskap fra utdanning. Are har også relevant arbeidserfaring i form av strategi, kommunikasjon og budsjettering fra fast ansettelse i en anerkjent, riksdekkende norsk avis.



Styremedlem – Tom Van Aylward (2 år)

Tom er ny i styret, og har en solid bakgrunn som siviløkonom. Han har ikke noen tidligere direkte erfaring med styrearbeid, men har kompetanse innen personalansvar, økonomistyring, prosjektledelse og en sterk IKT-kompetanse.



Styremedlem - Jan Inge Johannessen (2 år)

Jan Inge ble valgt inn i styret i 2019 som varamedlem og har hatt verv i styret siden da. Han har lang erfaring fra tidligere styreverv og kjenner borettslaget vårt godt siden han har bodd her siden det var nytt i 2013.

Denne perioden stiller han også som delegert til OBOS Generalforsamling.



Styremedlem - Ellen Irene Aabol (ikke på valg)

Ellen ble valgt inn i styret i 2023. Ellen er influenser og markedsføringskonsulent, og jobber til daglig som selvstendig næringsdrivende innen markedsføring og sosiale medier, men har tidligere jobbet i underholdningsbransjen med TV og musikk, samt finansverden hos BDO. Nå driver hun sitt eget firma.

Denne perioden stiller hun også som vara for delegert til OBOS Generalforsamling.



Vara - Geir Kristian Solheim (1 år)

Geir har sittet i styret i Dreieskivakvartalet tidligere og gikk ut av styret i 2020 etter 7 år, og har bodd her siden brl var nytt i 2013. Han har god kunnskap til borettslaget og dets historie, og var blant annet en av de som var med da brl begynte å montere opp de første el-billaderene i U3. Geir er IT-tekniker av yrke.



Vara - Per Bratlund (1 år)

Per var ny i styret i fjor og gjenvælges for 1 nytt år. Han har bodd i Dreieskivakvartalet siden det var nytt i 2013. Han er nå pensjonist, men har flere års jobberfaring innen salg og markedsføring. Han har også flere års erfaring fra ulike styreverv.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 673 Selskapsnavn: Dreieskivakvartalet 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.