



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 19.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 779 583	26 607 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 779 583</b>	<b>26 607 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	19 325
Annen driftskostnad		6 085 629	6 398 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 253 285</b>	<b>6 566 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 526 298</b>	<b>20 041 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 654	2 182
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 654</b>	<b>2 182</b>
Annen finanskostnad		10 380 677	5 653 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 380 677</b>	<b>5 653 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 370 022</b>	<b>-5 651 166</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 156 276	14 389 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		519 157 402	519 050 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 976	77 302
Sum varige driftsmidler		519 215 379	519 127 302
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		413 192	360 968
Sum finansielle anleggsmidler		413 192	360 968
Sum anleggsmidler		519 628 570	519 488 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			26 506
Andre fordringer		764 398	1 114 152
Sum fordringer		764 398	1 140 658
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 908	219 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 908	219 893
Sum omløpsmidler		2 944 306	1 360 551
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 572 876</b>	<b>520 848 821</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>650 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		86 259 186	67 102 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 259 186</b>	<b>67 102 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 909 186</b>	<b>67 752 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		226 151 345	244 686 787
Øvrig langsiktig gjeld		207 773 429	207 717 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>433 924 774</b>	<b>452 404 466</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>433 924 774</b>	<b>452 404 466</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 261 375	46 926
Leverandørgjeld		477 541	638 519
Annen kortsiktig gjeld			6 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 738 916</b>	<b>691 445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>435 663 690</b>	<b>453 095 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>522 572 876</b>	<b>520 848 821</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483258

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 918 391 479  
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 779 583	26 607 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 779 583</b>	<b>26 607 460</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	19 325
Annen driftskostnad		6 085 629	6 398 677
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 253 285</b>	<b>6 566 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>29 526 298</b>	<b>20 041 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 654	2 182
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 654</b>	<b>2 182</b>
Annen finanskostnad		10 380 677	5 653 348
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 380 677</b>	<b>5 653 348</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 370 022</b>	<b>-5 651 166</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 156 276	14 389 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>



Organisasjonsnr: 918 391 479  
KVERNERLIA 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

519 157 402

519 050 000

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

57 976

77 302

Sum varige driftsmidler

519 215 379

519 127 302

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

413 192

360 968

Sum finansielle

anleggsmidler

413 192

360 968

Sum anleggsmidler

519 628 570

519 488 269

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

26 506

Andre fordringer

764 398

1 114 152

Sum fordringer

764 398

1 140 658

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 179 908

219 893

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 179 908

219 893

Sum omløpsmidler

2 944 306

1 360 551

SUM EIENDELER

522 572 876

520 848 821

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	650 000	650 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	86 259 186	67 102 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>86 259 186</b>	<b>67 102 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>86 909 186</b>	<b>67 752 910</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	226 151 345	244 686 787
Øvrig langsiktig gjeld	207 773 429	207 717 679
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>433 924 774</b>	<b>452 404 466</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>433 924 774</b>	<b>452 404 466</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 261 375	46 926
Leverandørgjeld	477 541	638 519
Annen kortsiktig gjeld		6 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 738 916</b>	<b>691 445</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>435 663 690</b>	<b>453 095 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>522 572 876</b>	<b>520 848 821</b>



Organisasjonsnr: 918 391 479  
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 698

Kværnerlia Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kværnerlia Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/698>

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

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sommerventilasjon hovedtrapp
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerlia Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Roger Ison-Haug er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Ørn Terje Foss og Mark Anthony Ison-Haug er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsrapport Kværnerlia Borettslag.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har stått uendret, samtidig har arbeidsmengden og kompleksiteten i styrearbeidet økt betydelig. Vi har håndtert mange utfordrende saker, inkludert skader, garantikrav og mange individuelle beboerspørsmål, ofte krever dette at styremedlemmene tar fri fra jobb. For å opprettholde et effektivt styre ved å få kandidater fra eierne og unngå kostnaden ved å ansette eksterne styremedlemmer, foreslår vi enøkning i styrehonoraret.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

#### Sak 6

### Sommerventilasjon hovedtrapp

#### Forslag fremmet av:

Tom Are Jacobsen

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det blir svært varmt i trappegangen og fellesgangene på sommeren, da solen varmer opp trappegangen via store vindusflater.

Trappegangen er ikke tilkoblet ventilasjonssystemet til blokken per dags dato så varmen har ingen mulighet å luftes ut.

Det er et vindu i hver trappegang som blir styrt av brannventilasjonen som kunne blitt brukt til å lufte på sommeren.



Dette har jeg spurt og fått bekreftet lar seg gjøre fra en av de som har vært her på service fra brannventilasjons systemet.

Forlag 1: Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i lufte posisjon.

Kostnad vil være noen få timer med elektriker, bryter kan f.eks monteres på vegg ved sentral til brannventilasjon på toppen av hver oppgang.

Forslag 2: Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.

Forslag 3: Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Saksinformasjon: Det forslaget som får flest stemmer vil gjennomføres.

## Styrets innstilling

Styres forslag: Ikke endre funksjonen til brannavtrekk, men gi vaktmester og renholder beskjed om å holde dører til trappegang og vinduer i åpen posisjon.

Kommentar fra styret:

Forslagsstiller har foreslått å sette brannvindue, som åpner seg i toppen, i en konstant åpen posisjon for å forbedre ventilasjonen i trappegangene om sommeren. Dette vil øke luftgjennomstrømningen, men imidlertid innebærer dette en risiko for vanninntrenging under regnvær, da disse vinduene åpnes i topp og vann enklere trenger inn. Noen av vinuene åpnes utover. Styret foreslår å bruke de vanlige vinduene i trappegangene for å forbedre luftsirkulasjonen om sommeren og at dørene til trappegangene åpnes for å bedre luftgjennomstrømningen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sommerventilasjon hovedtrapp
- Mot Sommerventilasjon hovedtrapp

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i lufte posisjon.
2. Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.
3. Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.
4. Styres forslag: Ikke endre funksjonen til brannavtrekk, men gi vaktmester og renholder beskjed om å holde dører til trappegang og vinduer i åpen posisjon.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

## Roller og kandidater



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adnan Kulenovic
- Nils B Tollefsen Kavli
- Randulf Enersen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Helland
- Marianne Moltke\_Hansen
- Melina Edvardsen

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegaten og varadelegaten sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roger Ison-Haug

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnvor Solholm Høigaard

Sak 9

### **Valg av medlemmer til valgkomité**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Ørn Terje Foss
- Tone Irene Kavli



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Ison-Haug	Freserveien 29
Nestleder	Marianne Moltke-Hansen	Freserveien 29
Styremedlem	Gunnvor Solholm Høigaard	Freserveien 23
Styremedlem	John Arne Johnsen	Freserveien 21
Styremedlem	Gunn E Aalerud Nordlie	Freserveien 27
Varamedlem	Melina Edvardsen	Freserveien 21
Varamedlem	Cecilie Helland	Freserveien 23

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Roger Ison-Haug Freserveien 29

#### Varadelegert

Marianne Moltke-Hansen Freserveien 29

### Valgkomiteen

Tom Are Jacobsen Freserveien 21

Tom Nygren Freserveien 29

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kvaernerlia@styrerommet.no](mailto:kvaernerlia@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kværnerlia Borettslag

Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

236 228

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

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



Kværnerlia 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.

## **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som følg av renteøkninger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og renteøkninger gjennom 2023.

## **Resultat**

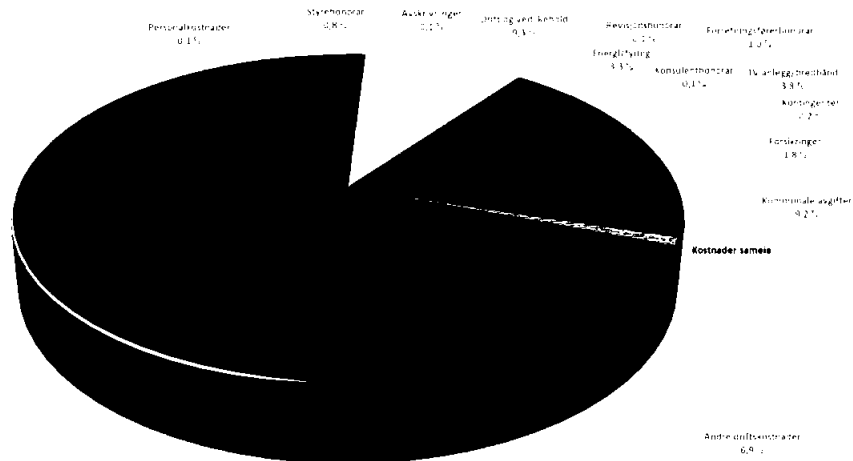
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **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 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter – styret sender tekst.

### 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

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 Kværnerlia Borettslag.

### Lån

Kværnerlia Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 5,4 % pr. 08.03.24.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kvæmerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvæmerlia 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](http://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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>669 106</b>	<b>1 567 113</b>	<b>669 106</b>	<b>1 205 390</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	19 156 276	14 389 961	4 435 600	2 753 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	14 -107 402	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15 19 325	19 325	0	20 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-96 627	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 074	-453	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	16 6 600	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19 -15 448 927	-12 979 755	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -3 086 515	-2 230 458	-3 720 000	-2 543 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>536 283</b>	<b>-898 006</b>	<b>715 600</b>	<b>230 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 205 390</b>	<b>669 106</b>	<b>1 384 706</b>	<b>1 435 390</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 944 306	1 360 551		
Kortsiktig gjeld	-1 738 916	-691 445		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 205 390</b>	<b>669 106</b>		



Kvæernerlia Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		13 462 008	7 878 100	12 226 044	14 342 880
Innkrevde felleskostnader	2	6 868 648	5 707 913	6 640 956	7 290 120
Andre inntekter		0	41 692	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>20 330 656</b>	<b>13 627 705</b>	<b>18 867 000</b>	<b>21 633 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 330	-18 330	-18 400	-23 000
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-160 000
Avskrivninger	15	-19 325	-19 325	0	-20 000
Revisjonshonorar	5	-11 000	-10 375	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-166 235	-159 535	-167 000	-176 000
Konsulenthonorar	6	-10 770	-23 878	-40 000	-20 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	7	-1 539 144	-2 138 199	-1 800 000	-2 000 000
Forsikringer		-305 749	-280 305	-306 000	-310 000
Kommunale avgifter	8	-1 525 950	-1 203 596	-1 421 000	-1 547 000
Kostnader sameie	14	-161 375	-214 848	-226 000	-279 000
Energi/fyring	9	-550 777	-782 651	-910 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-635 022	-537 936	-560 000	-670 000
Andre driftskostnader	10	-1 153 606	-1 021 356	-920 000	-1 200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 253 285</b>	<b>-6 566 333</b>	<b>-6 534 400</b>	<b>-7 066 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>14 077 371</b>	<b>7 061 372</b>	<b>12 332 600</b>	<b>14 567 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		15 448 927	12 979 755	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>29 526 298</b>	<b>20 041 127</b>	<b>12 332 600</b>	<b>14 567 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 654	2 182	0	0
Finanskostnader	12	-10 380 677	-5 653 348	-7 897 000	-11 814 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-10 370 022</b>	<b>-5 651 166</b>	<b>-7 897 000</b>	<b>-11 814 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>19 156 276</b>	<b>14 389 961</b>	<b>4 435 600</b>	<b>2 753 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		19 156 276	14 389 961		



Kværnerlia Borettslag

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

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	107 402	0
Andre varige driftsmidler	15	57 976	77 302
Miljøbankkonto, øremerket		156 956	98 132
Langsiktige fordringer	16	256 236	262 836
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>519 628 570</b>	<b>519 488 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	26 506
Forskuddsbetalte kostnader		380 635	496 508
Andre kortsiktige fordringer	17	101 127	181 760
Energiavregning	18	282 636	435 884
Driftskonto OBOS-banken		1 878 353	219 594
Sparekonto OBOS-banken		301 555	299
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 944 306</b>	<b>1 360 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 572 876</b>	<b>520 848 821</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 130 * 5 000		650 000	650 000
Annen egenkapital	19	86 259 186	67 102 910
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>86 909 186</b>	<b>67 752 910</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	226 151 345	244 686 787
Borettsinnskudd	21	207 620 000	207 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	153 429	97 679
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>433 924 774</b>	<b>452 404 466</b>



Kværnerlia Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	477 541	638 519
Kassekreditt (avsluttet juni 2023)	0	0
Påløpte renter	1 041 863	46 926
Påløpte avdrag	219 512	0
Annen kortsiktig gjeld	0	6 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 738 916</b>	<b>691 445</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**522 572 876**      **520 848 821**

Pantstillelse	23	519 050 000	519 450 000
Garantiansvar	14	318 582	0

Oslo, 21.03.2024  
Styret i Kværnerlia Borettslag

Roger Ison-Haug /s/      Gunnvor Solholm  
Høigaard /s/      John Arne  
Johnsen /s/

Gunn E Aalerud Nordlie /s/      Marianne Moltke-Hansen  
/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.

### **SKATTETREKKS KONTO**

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.



Kvæernerlia Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 038 800
Garasje	524 400
Strøm elbil	111 400
Eiendomsskatt	194 448
MC parkering	8 000
Kapitalkostnader på IN-lån	13 110 411
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	351 597
Overført til kapitalkostnader	-13 462 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 877 048</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-400
MC parkering	-8 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 868 648</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 770
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 770</b>



Kvæernerlia Borettslag

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 985
Drift/vedlikehold VVS	-3 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 731
Drift/vedlikehold brannsikring	-390 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-513 015
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-315 475
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-6 233
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 539 144</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-194 565
Vann- og avløpsavgift	-849 802
Renovasjonsavgift	-481 584
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 525 950</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-433 688
Andre fyringskostnader	-117 089
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-550 777</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-35 500
Container	-10 192
Skadedyrarbeid	-17 119
Lyspærer og sikringer	-2 570
Vaktmestertjenester	-318 030
Vakthold	-204 720
Renhold ved firmaer	-398 209
Snørydding	-26 744
Andre fremmede tjenester	-42 129
Trykksaker	-45
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 000
Andre kontorkostnader	-22
Porto	-400
Kontingenter	-73 100
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-3 889
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 153 606</b>



Kværnerlia Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 330
Andre renteinntekter fra Kværnerbyen Utomhussameie	461
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>10 654</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-10 375 493
Renter på leverandørgjeld	-1 335
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 833
Andre rentekostnader fra Kværnerbyen Utomhussameie	-7
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 380 677</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	469 023 572
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>469 023 572</b>

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.236/bnr.228

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

**NOTE: 14**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 8,32 % av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie og utgjør kr 318 582.

Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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



Kvæernerlia Borettslag

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	96 627	
Avskrevet tidligere	-19 325	
Avskrevet i år	-19 325	
		57 976
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>57 976</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -19 325

**NOTE: 16**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	256 236
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>256 236</b>

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	101 127
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>101 127</b>

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 273 282
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 273 282</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	91 536
Fjernvarme	1 464 382
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 555 918</b>

**SUM ENERGIAVREGNING** 282 636

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: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 637 652
Egenkapital fra IN tidligere	53 763 458
Egenkapital fra IN 2023	15 448 927
Reduksjon EK fra IN	-4 590 851
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>86 259 186</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2017	-311 430 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 979 755
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 086 515
Nedbetalt tidligere, IN	53 763 458
Nedbetalt i år, IN	15 448 927
	-226 151 345
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-226 151 345</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-207 620 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-207 620 000</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-153 429
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-153 429</b>



Kvæernerlia Borettslag

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	226 151 345
Påløpte avdrag	219 512
Beregnete IN-forpliktelser	64 621 534
<b>TOTALT</b>	<b>498 612 391</b>

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

Bygninger	469 023 572
Tomt	50 026 428
<b>TOTALT</b>	<b>519 050 000</b>



## Styrets beretning for 2023

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

Styret har avholdt 10 styremøter, hvorav 2 budsjettmøter, siden forrige generalforsamling, og det ble gjennomført beboertreff med lek og grill. Kvæernerbylekene ble også dette året gjennomført i mars.

Noen av sakene styret har jobbet med dette året:

### HMS

- Det foretas årlige runder med vaktmester, og representant fra styret går ukentlig runder i alle bygningene, samt at hele styret sammen har gjennomført to befaringer.
- Feller for rotter, mus og skjeggkre er satt ut. Vi har generelt lite skadedyr, men det har vært to tilfeller der en beboer har meldt om skjegg- eller sølvkre. Her har vi feller fra Anticimex som beboere kan sette ut for egen kontroll. For på hindre disse hjelper det å unngå fuktighet, fjern matkilder, bruk insektmidler, kontroller skjulte områder, hold området rent, tett sprekker, hyppig støvsuging og lavendelolje.
- Det er utført kontroll og vedlikehold av brannmeldersystem, og vi skifter detektorer hos beboere når systemet gir beskjed om at enheter ikke lenger fungerer.
- For å effektiviserer samt øke kvalitet på arbeid med byggenes vedlikehold som også omfatter HMS, er vi i startfasen av å ta i bruk en utvidelse av Vibboplatfformen, som har dette som formål. Dette vil også gjøre dette arbeidet mer transparent, da vi kan dele informasjon om arbeid fortløpende
- Som tidligere år er det en utfordring at beboere som ikke tar hensyn til sprinkler i boder, og lagrer for nært sprinkler. Her gjennomføres det visuell tilsyn månedlig, og avvik blir forsøkt korrigeret i dialog med beboer.
- Det har vært noe mer innbrudd i 2023, enn i 2022, men ikke like mye som i 2021 da vi opplevde mange innbrudd i våre bodområder.
- Vi var ikke tilfreds med renhold og som informer om tidligere har vi skiftet leverandør og opplever at dette er bedret.

### Utearealer:

- Det meste av utebeplanting har over de siste to år blitt skiftet ut, og vi jobber med å vedlikeholde best mulig for å ivareta et godt utemiljø. Det har vært en utfordring å få de planter vi ønsker til å trives her, og målet med skifte er at beplantingen skal stå over år, og at den hver vår suppleres med sesong beplanting.
- Til jul ble alle innganger også i år pyntet med julepynt.

### Dugnad:

- Vi opplevde en hyggelig dugnad der både liten og stor deltok. Det ble i etterkant arrangert en sosial samling ved fyrhuset, med grill og is, samt drikke til liten og stor. Vi tok lærdom av at vi må bestille artikler fra Rusken kampanjen til Oslo kommune tidligere, og i år ble dette bestilt i Januar for dugnad i April. Her opplevde vi rekord stor deltagelse, mange barn og voksne som bidro.



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

#### Avfallshåndtering og -rom:

- Da enkelte beboere ikke respekterer at kun vanlig avfall skal kastes i felles avfallsrom, har vi hatt noen ekstra kostnader for å få fjernet gjensatte artikler.
- Det har i år blitt bestilt egen kontainer en gang i løpet av året hvor beboere har hatt anledning til å kaste avfall. Det har kommet tilbakemelding på ønske om to ganger i året, noe som vil bli vurdert-

#### Parkering og garasje

- Garasjen er blitt rengjort en gang det siste året, og det blir gjennomført ny rengjøring i 2025.
- Vi har også utført reparasjon av deler av gulvet.
- Det har vært en større driftstans i det ene anlegget, noe som var årsaket av brukers feil. Alle brukere må sette seg inn i bruksanvisningen og/eller be om hjelp om det er noe som er uklart. Kostander som skyldes feil bruk, er ikke en felleskostnad og belastes den enkelte-
- Det var tidligere en fare for økte driftskostnader i forbindelse med stans i anlegget, da noen rygger inn i anlegget, og refleksen fra bremselysene bryter laserlyset. Da stanser anlegget. Styret har fortløpende informert de som parkerte feil og vi har ikke observert feilparkeringer siste år.

#### Felles beboertreff, vel-forening og utomhussameie

- Det ble etteblert en felles vel forening, der alle borettslag i kvæernerbyen er med. Målet er å skape møteplasser for alle beboere. Styremedlem fra Kvæernerlia brl er representert i styret.
- For vedlikehold av de mange områder som alle borettslag i Kvæernerbyen har tilgang til, ble også Utomhussameie etablert.

#### Vedlikehold og utbedringer

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

- Innglassing av balkongene. Vi kommer ikke videre med å få Obos til å endre noe på denne leveransen, da den ifølge de er innenfor de regler som var på leveranse tidspunkt. Da fasade, og innglassing, er borettslagets ansvar har vi startet arbeid med å finne en løsning som kan rette de svakheter vi opplever at leveransen fra Obos har.
- Vi har også engasjert firmaet Recover til skifte de hvite vegg plater som er ødelagt. Skaden tror vi kan skyldes feilmontering, Obos har på ingen måte vist interesse for å bidra til løsning. Etter utført reparasjoner vil vi vurdere hvordan dette tas videre med tanke på erstatning fra Obos
- Det var en større vannlekkasje i -1, i gang mellom nr 23 og 25. Dette skyltes rør med utløps vann som sprakk. Arbeidet med utbedring ble startet av Recover, men av grunner vi ikke vet har Trygg Forsikring nå byttet leverandør på utbedringen. Arbeidet forventes være avsluttet i løpet av våren.
- Det er i parkeringssystemet plagsomt at skittent vann renner ned på biler som



står parkert under andre biler. Vi forsøker her finne måter å føre vann bort slik at dette problemet kan reduseres.

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600639. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.05.24  
Selskapsnummer: 698 Selskapsnavn: Kværnerlia Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Roger Ison-Haug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ørn Terje Foss og Mark Anthony Ison-Haug er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 280 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Sommerventilasjon hovedtrapp**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For sommerventilasjon hovedtrapp
- Mot sommerventilasjon hovedtrapp

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det monteres en betjening bryter for hver oppgang som kan sette vinduet i luften posisjon.
- Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.
- Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.
- Styres forslag: Ikke endre funksjonen til brannavtrekk, men gi vaktmester og renholder beskjed om å holde dører til trappegang og vinduer i åpen posisjon.

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Adnan Kulenovic
- Nils B Tollefsen Kavli
- Randulf Enersen

**Varamedlem (kun 3 skal velges)**

- Cecilie Helland
- Marianne Moltke\_Hansen
- Melina Edvardsen

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Roger Ison-Haug

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- Gunnvor Solholm Høigaard



Sak 9 Valg av medlemmer til valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

Ørn Terje Foss

Tone Irene Kavli



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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