



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918391479

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 583 814	35 779 583
Sum inntekter		32 583 814	35 779 583
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	19 325
Annen driftskostnad		7 825 920	6 085 629
Sum kostnader		8 164 725	6 253 285
Driftsresultat		24 419 089	29 526 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 257	10 654
Sum finansinntekter		16 257	10 654
Annen finanskostnad		11 734 172	10 380 677
Sum finanskostnader		11 734 172	10 380 677
Netto finans		-11 717 916	-10 370 022
Resultat før skattekostnad		12 701 173	19 156 276
Årsresultat		12 701 173	19 156 276
Totalresultat		12 701 173	19 156 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 701 173	19 156 276
Sum overføringer og disponeringer		12 701 173	19 156 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		519 158 439	519 157 402
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 651	57 976
Sum varige driftsmidler		519 197 090	519 215 379
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		377 257	413 192
Sum finansielle anleggsmidler		377 257	413 192
Sum anleggsmidler		519 574 347	519 628 570
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		691 885	764 398
Sum fordringer		691 885	764 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 851	2 179 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 851	2 179 908
Sum omløpsmidler		1 349 736	2 944 306
SUM EIENDELER		520 924 083	522 572 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
Sum innskutt egenkapital		650 000	650 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		98 960 359	86 259 186
Sum opptjent egenkapital		98 960 359	86 259 186
Sum egenkapital		99 610 359	86 909 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 857 132	226 151 345
Øvrig langsiktig gjeld		207 732 382	207 773 429
Sum annen langsiktig gjeld		420 589 514	433 924 774
Sum langsiktig gjeld		420 589 514	433 924 774
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 810	1 261 375
Leverandørgjeld		661 399	477 541
Sum kortsiktig gjeld		724 209	1 738 916
Sum gjeld		421 313 723	435 663 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 924 083	522 572 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535033

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 391 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		32 583 814	35 779 583
Sum inntekter		32 583 814	35 779 583
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 325	19 325
Annen driftskostnad		7 825 920	6 085 629
Sum kostnader		8 164 725	6 253 285
Driftsresultat		24 419 089	29 526 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 257	10 654
Sum finansinntekter		16 257	10 654
Annen finanskostnad		11 734 172	10 380 677
Sum finanskostnader		11 734 172	10 380 677
Netto finans		-11 717 916	-10 370 022
Resultat før skattekostnad		12 701 173	19 156 276
Årsresultat		12 701 173	19 156 276
Totalresultat		12 701 173	19 156 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 701 173	19 156 276
Sum overføringer og disponeringer		12 701 173	19 156 276



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVERNERLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 519 158 439 519 157 402

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 38 651 57 976

Sum varige driftsmidler 519 197 090 519 215 379

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 377 257 413 192

Sum finansielle anleggsmidler 377 257 413 192

Sum anleggsmidler 519 574 347 519 628 570

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 691 885 764 398

Sum fordringer 691 885 764 398

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 657 851 2 179 908

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 657 851 2 179 908

Sum omløpsmidler 1 349 736 2 944 306

SUM EIENDELER 520 924 083 522 572 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 650 000 650 000



Sum innskutt egenkapital	650 000	650 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	98 960 359	86 259 186
Sum opptjent egenkapital	98 960 359	86 259 186
Sum egenkapital	99 610 359	86 909 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	212 857 132	226 151 345
Øvrig langsiktig gjeld	207 732 382	207 773 429
Sum annen langsiktig gjeld	420 589 514	433 924 774
Sum langsiktig gjeld	420 589 514	433 924 774
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 810	1 261 375
Leverandørgjeld	661 399	477 541
Sum kortsiktig gjeld	724 209	1 738 916
Sum gjeld	421 313 723	435 663 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	520 924 083	522 572 876



Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

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 27. mai kl. 18:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/698>

Det holdes også et frivillig møte 27. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra Torgeir Magne Berge
7. Forslag fra Torgeir Magne Berge
8. Forslag fra Torgeir Magne Berge
9. Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen
10. Forslag fra Alexander Dahl Høgheim
11. Forslag fra Tom Are Jacobsen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



14. 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 den foreslåtte møtelederen 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
Gard Hillestad og Ørn Terje Foss 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. 0698 Kværnerlia Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

Sak 6

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2025. Ansvarlig styret. Sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår.

Styret skal kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

Sak 7

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



2025. Ansvarlig styret. Sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Styret skal kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

Sak 8

Forslag fra Torgeir Magne Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2025. Ansvarlig styret. I samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag. Sende denne ut til andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret skal i samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag og sende denne ut til andelseierne.

Sak 9

Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en reduisering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår. Det er i strid med boliglånsdirektivet og direktivet om urimelige avtalevilkår i forbrukeravtaler. Det er også i strid med forbrukerkredittdirektivet.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en reduisering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår

Sak 10

Forslag fra Alexander Dahl Høgheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Ventilasjonsanlegget i flere leiligheter piper. Flere beboere har byttet ut ventilasjonsluke for å redusere piping, noe som kan føre til ubalanse i ventilasjonsanlegg. Foreslår at styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer piping.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer piping.

Sak 11

Forslag fra Tom Are Jacobsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det blir svært varmt i trappegangen og felles gangene 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 lars seg gjøre fra en av de som har vært her på service fra brannventilasjonssystemet.

a)

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

- For Forslag fra Tom Are Jacobsen
- Mot Forslag fra Tom Are Jacobsen

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

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

3. Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Valgkomiteen har etter samtaler med alle aktuelle, et forslag til styresammensetning til behandling på generalforsamlingen, som vi antar skal være 27.05.2025. Vi har ikke fått avklart frister for å komme med alternative forslag til valgkomiteens innstilling, noe som må avklares i tilfelle det skal være en hybridløsning med mulighet for deltagelse og avstemming digitalt. Hvis "benkeforslag" på andre kandidater til styreleder eller styremedlem må foreligge før sakspapirene til generalforsamlingen blir sendt ut, må styret sende ut valgkomiteens innstilling på forhånd sammen med dato og adresse for innsending av alternative forslag.

Vi mener vi har ivaretatt mange hensyn, både bedre kjønnsbalanse, opprettholde kontinuitet og å få inn noen nye. Vi har merket oss stor enighet om å revitalisere styrearbeidet og fordeling av oppgaver fra alle de som har vært i dagens styre og som kjenner borettslagets utfordringer. De to styremedlemmene i dagens styre som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg, og styreleder har flyttet ut av borettslaget og er ikke aktuell for gjenvalg. Ett av varamedlemmene har takket nei til gjenvalg, men de to andre varamedlemmene stiller til gjenvalg, og valgkomiteen og de vi har diskutert med i styret, er enige om at det holder lenge med to varamedlemmer. Vi har vurdert tre nye kandidater som har meldt sin interesse til valgkomiteen, og har innstilt den ene av disse til det nye styret.

Valgkomiteens enstemmige innstilling er:

To av styremedlemmene er ikke på valg i år:
Adnan Kulenovic og Nils Kavli

Som styreleder:
Gunnvor Solholm Høigaard (gjenvalg, men ny som styreleder)

Som styremedlemmer:
John Arne Johnsen (gjenvalg)
Gjertrud Eia (ny)

Som varamedlemmer til styret:
Melina Edvardsen (gjenvalg)
Marianne Moltke-Hansen (gjenvalg)

For ordens skyld, vi gjør oppmerksom på selv om styret er kjent med at Tone Kavli er gift med Nils Kavli og Ørn Terje Foss er gift med Marianne Moltke-Hansen, så kan det komme spørsmål om valgkomiteens inhabilitet på generalforsamlingen. Vi har vurdert vår habilitet, og finner at verken vi eller våre ektefeller har hatt noen fordeler eller ulemper ved vår innstilling eller har påvirket denne, så vi erklærer oss habile.

Med vennlig hilsen fra valgkomiteen

Tone Irene Kavli (sign.) og Ørn Terje Foss (sign.)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnvor Solholm Høigaard



Jeg stiller til valg som styreleder i Kværnerlia borettslag.

Jeg har vært en del av styret siden borettslagets oppstart – først som styreleder i de fire første årene, og deretter som styremedlem de to siste. Denne erfaringen har gitt meg god innsikt i både driften av borettslaget og behovene til beboerne.

Min yrkesbakgrunn er innen eiendom, med solid erfaring fra drift av bygg, prosjektledelse og forhandling av kontrakter. Dette gir meg et godt grunnlag for å sikre at borettslaget inngår gode avtaler og reforhandler eksisterende på en måte som gir oss mest mulig verdi for pengene.

Som styreleder vil jeg ha særlig fokus på langsiktig vedlikehold og forutsigbare, stabile utgifter. Ved å planlegge godt og prioritere nødvendige tiltak i tide, kan vi unngå kostbare overraskelser og sikre en trygg økonomi for fellesskapet vårt.

Jeg ønsker å bidra til et styre som er tydelig, tilgjengelig og strukturert – og som jobber for et godt bomiljø med åpen kommunikasjon og trygghet for alle beboere.

Jeg håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet som styreleder, og ser frem til å bidra til en bærekraftig og stabil utvikling av Kværnerlia borettslag

- **Marit Charlotte Kværnbraaten**

Jeg brenner for fellesskapet vårt og vil gjerne være med på å skape en GOD hverdag for oss alle.

Siden 1998 har jeg vært aktivt involvert i flere borettslagsstyrever. De senere årene har jeg vært styreleder i Kværnerlyst borettslag i fem år, sittet i styret i Dreieskivakvartalet, og fungert som vara i Utenomhussameiet (Alle i Kværnerbyen).

Disse erfaringene har gitt meg en dyp forståelse for ansvaret og forpliktelsene som ligger i å lede et borettslag.

Etter snart ti år i Kværnerbyen kjenner jeg vårt område og menneskene som bor her godt. Jeg vet hvor viktig det er med trygghet, god kommunikasjon og et styre som lytter til beboernes behov.

Til daglig jobber jeg som seniorrådgiver innen informasjonsforvaltning i Statens vegvesen, og jeg tar for tiden en erfaringsbasert master i organisasjon og ledelse ved Universitetet i Bergen på deltid. I tillegg er jeg aktiv i fagforeningen, hvor jeg blant annet har rollen som divisjonstillitsvalg og styremedlem.

Min lidenskap for kommunikasjon, åpenhet og deling av informasjon er kjernen i mitt engasjement. Jeg har erfart at det alltid er rom for forbedringer, særlig når det gjelder å gjøre informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. Derfor ønsker jeg å bidra til et transparent styre med et fast årshjul, der alle vet når arrangementer som garasjevask, dugnader og andre aktiviteter finner sted. Samtidig ønsker jeg å se over og reforhandle eksisterende avtaler, slik at vi alle får mest mulig ut av felles ressursene våre.

Jeg er strukturert, grundig og god på å utarbeide rutiner og vedlikeholdsplaner. Konflikthåndtering er også noe jeg setter stor pris på, og jeg deler gjerne av min kunnskap for å skape et godt bomiljø der vi alle føler oss trygge og hørt.

Jeg håper dere vil gi meg muligheten til å bidra til et åpent og inkluderende styre, der vi sammen kan skape en god hverdag i vårt kjære borettslag



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertrud Eia
- John Arne Johnsen
- Marit Charlotte Kværnbraaten

Jeg brenner for fellesskapet vårt og vil gjerne være med på å skape en GOD hverdag for oss alle.

Siden 1998 har jeg vært aktivt involvert i flere borettslagsstyrever. De senere årene har jeg vært styreleder i Kværnertoppen borettslag i fem år, sittet i styret i Dreieskivakvartalet, og fungert som vara i Utenomhussameiet (Alle i Kværnerbyen).

Disse erfaringene har gitt meg en dyp forståelse for ansvaret og forpliktelsene som ligger i å lede et borettslag.

Etter snart ti år i Kværnerbyen kjenner jeg vårt område og menneskene som bor her godt. Jeg vet hvor viktig det er med trygghet, god kommunikasjon og et styre som lytter til beboernes behov.

Til daglig jobber jeg som seniorrådgiver innen informasjonsforvaltning i Statens vegvesen, og jeg tar for tiden en erfaringsbasert master i organisasjon og ledelse ved Universitetet i Bergen på deltid. I tillegg er jeg aktiv i fagforeningen, hvor jeg blant annet har rollen som divisjonstillitsvalg og styremedlem.

Min lidenskap for kommunikasjon, åpenhet og deling av informasjon er kjernen i mitt engasjement. Jeg har erfart at det alltid er rom for forbedringer, særlig når det gjelder å gjøre informasjon lett tilgjengelig for alle beboere. Derfor ønsker jeg å bidra til et transparent styre med et fast årshjul, der alle vet når arrangementer som garasjevask, dugnader og andre aktiviteter finner sted. Samtidig ønsker jeg å se over og reforhandle eksisterende avtaler, slik at vi alle får mest mulig ut av felles ressursene våre.

Jeg er strukturert, grundig og god på å utarbeide rutiner og vedlikeholdsplaner. Konfliktløsning er også noe jeg setter stor pris på, og jeg deler gjerne av min kunnskap for å skape et godt bomiljø der vi alle føler oss trygge og hørt.

Jeg håper dere vil gi meg muligheten til å bidra til et åpent og inkluderende styre, der vi sammen kan skape en god hverdag i vårt kjære borettslag

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Moltke-Hansen
- Melina Edvardsen

Sak 13

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:

- Som delegat foreslås den som velges som styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nils Kavli

Sak 14

Valg av medlemmer til valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Ørn Terje Foss
- Tone Irene Kavli



Styrets årsrapport

styrets beretning for 2024

Innledning

Året har vært preget av målrettet innsats for å modernisere driften, sikre forsvarlig vedlikehold og redusere løpende kostnader – uten at det har gått på bekostning av kvalitet eller sikkerhet. Da kontrakter har lang oppsigelses tid, vil f.eks skifte av vaktmester ikke gi økonomisk bedrign før fra 1/5 i år.

Styrets sammensetning og arbeidsform

Styret har i 2024 bestått av fem ordinære medlemmer og to varamedlemmer. I tillegg ble det etablert en valgkomité som har arbeidet gjennom året for å identifisere og motivere egnede kandidater til neste valgperiode. Komiteens arbeid har gitt kandidater som stiller til nytt styre. Det er i alt avholdt ti styremøter. Alle møter har økonomi som tema, en av disse var kun viet regnskap og årsoppgjør, mens de øvrige møtene har behandlet ordinære drifts- og vedlikeholdssaker, samt oppfølging av igangsatte kostnads--reduksjons--prosjekter.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Parkerings-anlegg

I løpet av året ble det gjennomført et større løft på parkeringsanlegget. Arbeidet omfattet både forebyggende mekanisk vedlikehold, skifte av komponenter og en grundig rengjøring som fjernet oppsamlet smuss og salt. Tiltaket har medført noe ulempe under perioden, men har vært strengt nødvendig.

Heiser

Da det er installert et automatisert overvåkingssystem som kontinuerlig måler «heisehelsen». Løsningen varsler driftsavvik før de utvikler seg til feil, har Kone anbefalt å redusere service--frekvensen fra seks til fire årlige service besøk. Dette gir både færre drifts-stans--perioder for beboerne og en betydelig kostnads--reduksjon.

Vaktmester- og gartner-tjenester

Gjeldende avtaler for vaktmester og gartner ble etter en anbuds-runde erstattet med nye leverandører. Begge byttene trådte i kraft i andre kvartal og har gitt økt servicegrad og lavere fastpris. Tilstedeværelsen i felles-områdene har vært mer forutsigbar, og responstiden på avvik har gått ned.

Økonomi og kostnads-kontroll

Effekten av de ovennevnte grepene summerer seg til en forventet årlig besparelse på omtrent kr 400 000. Besparelsen fordeler seg hovedsakelig slik:

- Færre heis-servicer: reduksjon i service- og reservedelskostnader
- Nye vaktmester- og gartner-avtaler: lavere måneds-honorarer
- Optimalisering av parkerings-anlegget: færre ad-hoc-utgifter til akutte feil

Alle tiltak er ment gjennomført uten negative konsekvenser for beboernes komfort eller sikkerhet.

Skifte av ødelagte veggplater

Styret har et ufravikelig ansvar for både bygningsmassen og beboernes sikkerhet. Da de skadde veggplatene ble vurdert som en HMS-risiko, besluttet styret å starte utskiftingen. Parallelt pågår en dialog der vi krever at OBOS dekker hele kostnaden, ettersom skadene etter vår vurdering skyldes mangler ved den opprinnelige leveransen. Vi kan imidlertid ikke forsinke nødvendige tiltak som angår liv og helse.

Tiltak for redusert vannkostnad

Årets kanskje viktigste fremtids-rettete beslutning er vedtaket om å installere én hoved-vannmåler for hele



borettslaget. Per i dag belaster Oslo kommune oss etter areal, noe som gir liten sammenheng mellom reelt forbruk og avgift. Med ny måler vil vi kunne bli fakturert etter faktisk vannforbruk.

Avslutning

Styret mener de prioriterte tiltakene i 2024 har styrket borettslagets økonomi, driftssikkerhet og bærekraft. Samtidig legger vedtakene grunnlaget for ytterligere effektivisering i årene som kommer. Det foreligger ingen uoppgjorte forpliktelser utover dem som er omtalt i denne beretningen.

Oslo, 16. mai 2025



Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0698 Kværnerlia Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 205 390	669 106
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 701 173	19 156 276
Økning egenkapital i fellesanlegg	16	-1 037	-107 402
Tilbakeføring av avskrivning	17	19 325	19 325
Innsk. øremerk. bankkto		-5 112	-3 074
Reduksjon langsiktig fordring		0	6 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	21	-10 917 226	-15 448 927
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-2 376 987	-3 086 515
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-579 863	536 283
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		625 526	1 205 390
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 349 736	2 944 306
Kortsiktig gjeld		-724 209	-1 738 916
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		625 527	1 205 390



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		14 110 653	13 462 008	14 342 880	13 897 380
Innkrevde felleskostnader	2	6 962 785	6 868 648	7 290 120	7 900 620
Garasjer	10	524 400	0	0	0
Andre inntekter	3	68 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		21 666 588	20 330 656	21 633 000	21 798 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-18 330	-23 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-130 000	-160 000	-200 000
Avskrivninger	17	-19 325	-19 325	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-175 045	-166 235	-176 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-11 706	-10 770	-20 000	-20 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 952 113	-1 539 144	-2 000 000	-2 471 000
Forsikringer		-316 829	-305 749	-310 000	-372 000
Kommunale avgifter	9	-1 653 078	-1 525 950	-1 547 000	-1 775 080
Garasjer	10	-814 315	0	0	-423 357
Kostnader sameie	16	-187 332	-161 375	-279 000	-279 000
Energi/fyring	11	-557 761	-550 777	-620 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-666 156	-635 022	-670 000	-697 000
Andre driftskostnader	12	-1 454 584	-1 153 606	-1 200 000	-1 214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 164 725	-6 253 285	-7 066 000	-8 358 437
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 501 863	14 077 371	14 567 000	13 439 563
Innbetalt andel fellesgjeld		10 917 226	15 448 927	0	0
DRIFTSRESULTAT		24 419 089	29 526 298	14 567 000	13 439 563
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	16 257	10 654	0	0
Finanskostnader	14	-11 734 172	-10 380 677	-11 814 000	-11 535 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 717 916	-10 370 022	-11 814 000	-11 535 000
ÅRSRESULTAT		12 701 173	19 156 276	2 753 000	1 904 563
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 701 173	19 156 276		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	108 439	107 402
Andre varige driftsmidler	17	38 651	57 976
Miljøbankkonto, øremerket		121 021	156 956
Langsiktige fordringer	18	256 236	256 236
SUM ANLEGGSMIDLER		519 574 347	519 628 570
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		394 752	380 635
Andre kortsiktige fordringer	19	68 155	101 127
Energiavregning	20	228 978	282 636
Driftskonto OBOS-banken		552 998	1 878 353
Sparekonto OBOS-banken		104 853	301 555
SUM OMLØPSMIDLER		1 349 736	2 944 306
SUM EIENDELER		520 924 083	522 572 876
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 130 * 5 000		650 000	650 000
Annen egenkapital	21	98 960 359	86 259 186
SUM EGENKAPITAL		99 610 359	86 909 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	212 857 132	226 151 345
Borettsinnskudd	23	207 620 000	207 620 000
Avsetning bomiljøtiltak	24	112 382	153 429
SUM LANGSIKTIG GJELD		420 589 514	433 924 774
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		661 399	477 541
Påløpte renter		62 810	1 041 863
Påløpte avdrag		0	219 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		724 209	1 738 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 924 083	522 572 876



Pantstillelse	25	519 050 000	519 050 000
Garantiansvar	16	207 809	318 582

Oslo, 17.03.2025
Styret i Kværnerlia Borettslag

Roger Ison-Haug

Gunnvor Solholm Høigaard

John Arne Johnsen

Nils Bertil Kavli

Adnan Kulenovic



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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	6 754 977
Strøm elbil	110 600
Eiendomsskatt	97 408
Kapitalkostnader på IN-lån	14 091 678
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 975
Overført til kapitalkostnader	-14 110 653
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 962 985

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 962 785

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøtilskudd fra OBOS	68 750
SUM ANDRE INNTEKTER	68 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 606
SUM KONSULENTHONORAR	-11 706

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

Drift/vedlikehold bygninger	-384 133
Drift/vedlikehold VVS	-5 420
Drift/vedlikehold elektro	-51 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 423
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-489 802
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-578 052
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 952 113

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-98 121
Vann- og avløpsavgift	-1 030 031
Renovasjonsavgift	-524 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 653 078

NOTE: 10**GARASJE****INNETEKTER GARASJE**

Leieinntekter	524 400
SUM INNETEKTER GARASJER	524 400

KOSTNADER GARASJE

Forsikring	-35 203
Administrasjonsgebyr OEF AS	-14 550
Elektrisk energi	-27 452
Driftskostnader (leverandørene Billader AS og Making Place AS)	-349 440
Diverse driftskostnader fra andre leverandører	-24 281
Vakthold	-9 488
Ventilasjon	-17 760
Større vedlikeholdsarbeid; Oslo Epoxybelegg AS (reparasjon av gulv)	-331 341
Kostnader leieinntekter (tomme leieforhold)	-4 800
SUM KOSTNADER GARASJE	-814 315

SUM GARASJE**-289 915****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-423 511
Andre fyringskostnader	-134 250
SUM ENERGI / FYRING	-557 761

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 933
Skadedyrarbeid	-17 119
Verktøy og redskaper	-7 498
Lyspærer og sikringer	-18 993
Vaktmestertjenester	-324 438
Vakthold	-214 280
Renhold ved firmaer	-710 288
Snørydding	-30 692
Andre fremmede tjenester	-58 684
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 300
Andre kontorkostnader	-54
Porto	-50
Kontingenter	-38 200
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 454 584

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 410
Andre renteinntekter fra Kværnerbyen Utomhussameie	1 399
SUM FINANSINTEKTER	16 257

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-11 733 666
OBOS-banken	-34
Renter på leverandørgjeld	-466
Andre rentekostnader fra Kværnerbyen Utomhussameie	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-11 734 172

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2016.

Gnr.236/bnr.228

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

**NOTE: 16****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 207 809.

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.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	96 627	
Avskrevet tidligere	-38 651	
Avskrevet i år	-19 325	
		38 651
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		38 651

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-19 325
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	256 236	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		256 236

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	68 155	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		68 155

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 154 232	
SUM INNETEKTER		-1 154 232

KOSTNADER

Administrasjon	96 368	
Fjernvarme	1 286 842	
SUM KOSTNADER		1 383 210

SUM ENERGIAVREGNING		228 978
----------------------------	--	----------------



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: 21

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 251 776
Egenkapital fra IN tidligere	79 961 682
Egenkapital fra IN 2024	10 917 226
Reduksjon EK fra IN	-3 170 325
SUM ANNEN EGENKAPITAL	98 960 359

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: 22

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2017	-311 430 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 316 973
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 376 987
Nedbetalt tidligere, IN	79 961 682
Nedbetalt i år, IN	10 917 226
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-212 857 132

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 23

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 24

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-112 382
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-112 382

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	212 857 132
Bregnede IN-forpliktelser	87 708 583
TOTALT	508 185 715

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

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



Sak 6 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal sørge for desinfisering av søppelrom, søppelkasser og flaskeinnsamlere. Gjøres 1. gang pr. halvår. Styret skal kommunisere gjennomføringsdatoer til andelseierne.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal sørge for vedlikehold, vask og rensing av avrenningskanaler, i lukket garasjeanlegg. Gjøres 1. gang pr. år. Styret skal kommunisere gjennomføringsdato til andelseierne.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag fra Torgeir Magne Berge

Styret skal i samarbeid med OBOS, lage en vedlikeholdsplan for Kværnerlia borettslag og sende denne ut til andelseierne.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag fra Jan Bjørnar Rødsdalen

Styret får i oppdrag å gå i dialog med Obosbanken om en reduisering av rentenivået på felleslån basert på 3 mnd nibborrenten og EFTA domstolen uttalelse rundt flytende boliglånsrenter av E-13/22 og E-1/23 ang avtalevilkår

- For
 Mot

Sak 10 Forslag fra Alexander Dahl Høgheim

Styret tar kontakt med fagpersonell for å undersøke trykksituasjonen i leilighetene, og om det er mulig å gjøre endringer som reduserer pipingen.

- For
 Mot



Sak 11 Forslag fra Tom Are Jacobsen

a)

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

- For forslag fra tom are jacobsen
- Mot forslag fra tom are jacobsen

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. Kostnad vil være noen få timer med elektriker, bryter kan f.eks monteres på vegg ved sentral til brannventilasjon på toppen av hver oppgang.
- Det monteres et automatisk styringssystem for lufting, som tar hensyn til varme og nedbør.
- Trappegangen tilkobles ventilasjonssystemet avtrekk.

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Gunnvor Solholm Høigaard
- Marit Charlotte Kværnbraaten

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gjertrud Eia
- John Arne Johnsen
- Marit Charlotte Kværnbraaten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Marianne Moltke-Hansen
- Melina Edvardsen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Som delegat foreslås den som velges som styreleder

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Nils Kavli



Sak 14 Valg av medlemmer til valgkomité

Medlemmer (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
E-post: oef@obos.no

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