



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 667 058
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		58 980 806	43 626 199
Sum inntekter		58 980 806	43 626 199
Kostnader			
Lønnskostnad		170 000	
Annen driftskostnad		6 309 329	1 628 462
Sum kostnader		6 479 329	1 628 462
Driftsresultat		52 501 476	41 997 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 689	3 546
Sum finansinntekter		3 689	3 546
Annen finanskostnad		11 312 593	4 608 793
Sum finanskostnader		11 312 593	4 608 793
Netto finans		-11 308 904	-4 605 247
Ordinært resultat før skattekostnad		41 192 573	37 392 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 192 573	37 392 490
Årsresultat		41 192 573	37 392 490
Totalresultat		41 192 573	37 392 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 192 573	37 392 490
Sum overføringer og disponeringer		41 192 573	37 392 490



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 134 042 500	1 134 042 500
Sum varige driftsmidler		1 134 042 500	1 134 042 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 134 042 500	1 134 042 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		293	
Andre fordringer		237 471	874 011
Sum fordringer		237 764	874 011
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 410	6 341 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 410	6 341 966
Sum omløpsmidler		3 688 174	7 215 977
SUM EIENDELER		1 137 730 674	1 141 258 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000
Sum innskutt egenkapital		1 060 000	1 060 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		78 598 586	37 406 013
Sum opptjent egenkapital		78 598 586	37 406 013
Sum egenkapital		79 658 586	38 466 013
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		603 419 000	643 842 000
Øvrig langsiktig gjeld		453 612 000	453 612 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 057 031 000	1 097 454 000
Sum langsiktig gjeld		1 057 031 000	1 097 454 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 812	4 606 458
Leverandørgjeld		354 782	458 297
Annen kortsiktig gjeld		638 494	273 709
Sum kortsiktig gjeld		1 041 088	5 338 464
Sum gjeld		1 058 072 088	1 102 792 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 137 730 674	1 141 258 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426806

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 667 058
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		58 980 806	43 626 199
Sum inntekter		58 980 806	43 626 199
Kostnader			
Lønnskostnad		170 000	
Annen driftskostnad		6 309 329	1 628 462
Sum kostnader		6 479 329	1 628 462
Driftsresultat		52 501 476	41 997 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 689	3 546
Sum finansinntekter		3 689	3 546
Annen finanskostnad		11 312 593	4 608 793
Sum finanskostnader		11 312 593	4 608 793
Netto finans		-11 308 904	-4 605 247
Ordinært resultat før skattekostnad		41 192 573	37 392 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		41 192 573	37 392 490
Årsresultat		41 192 573	37 392 490
Totalresultat		41 192 573	37 392 490
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 192 573	37 392 490
Sum overføringer og disponeringer		41 192 573	37 392 490



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 134 042 500 1 134 042 500
Sum varige driftsmidler 1 134 042 500 1 134 042 500

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 134 042 500 1 134 042 500

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 293
Andre fordringer 237 471 874 011
Sum fordringer 237 764 874 011

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 450 410 6 341 966
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 450 410 6 341 966

Sum omløpsmidler 3 688 174 7 215 977

SUM EIENDELER 1 137 730 674 1 141 258 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 060 000 1 060 000
Sum innskutt egenkapital 1 060 000 1 060 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	78 598 586	37 406 013
Sum opptjent egenkapital	78 598 586	37 406 013
Sum egenkapital	79 658 586	38 466 013
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	603 419 000	643 842 000
Øvrig langsiktig gjeld	453 612 000	453 612 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 057 031 000	1 097 454 000
Sum langsiktig gjeld	1 057 031 000	1 097 454 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 812	4 606 458
Leverandørgjeld	354 782	458 297
Annen kortsiktig gjeld	638 494	273 709
Sum kortsiktig gjeld	1 041 088	5 338 464
Sum gjeld	1 058 072 088	1 102 792 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 137 730 674	1 141 258 477



Organisasjonsnr: 920 667 058
KVERNERTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Kværnertoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kværner toppen Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 18:00 og lukker 30. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/709>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Få lagt heller der folk går mellom trappene fra nedre område opp til Enebakkveien
6. Forslag om trygg sykkelparkering
7. Bommer i nedre gårdsrom
8. Toalett på takterrassene
9. Husordensregler - Ny paragraf om oppussing/ endring i andel
10. Vannavrenning på balkonger
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværner toppen Borettslag

Marit Charlotte Kværnbraaten

Anna Maria Lovisa Magnusson

Thorbjørn Fritzøe Nielsen

Jon Magnus Stavik Vold



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Lise Kirkevollen og Mads Andre Mekiassen Kolbu

Forslag til vedtak

Lise Kirkevollen og Mads Andre Mekiassen Kolbu er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 212 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 212 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. s. 709, Kværner toppen borettslag - Årsrapport.pdf



Til andelseierne i Kværnertoppen borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte
- Innkomne forslag

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **26.04.2021 kl. 18:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021 kl. 18:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/kvaernertoppen>
- Trykk på linken og delta i møtet
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen
- Det kan avgis kun en stemme per andel

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen. For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Marit Charlotte Kværnbraaten eller e-post kvaernertoppen@styrerommet.no sin postkasse innen 30.04.2021 kl. 18:00.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Charlotte Kværnbraaten	Ingeniørveien 2
Styremedlem	Anna Maria Lovisa Magnusson	Ingeniørveien 12
Styremedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Ingeniørveien 10
Styremedlem	Jon Magnus Stavik Vold	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Tay Al-Taie	Ingeniørveien 16
Varamedlem	Fredrik Flatland	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Kirstine Gyiring	Ingeniørveien 16
Varamedlem	Wafa Haddoumi	Ingeniørveien 16
Varamedlem	Kirsti Nessjøen	Ingeniørveien 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Marit Charlotte Kværnbraaten	Ingeniørveien 2
Varadelegert	Jon Magnus Stavik Vold	Ingeniørveien 10

Valgkomiteen

Oskar Lindø	Ingeniørveien 20
Otto Sætre	Ingeniørveien 2
Berit Simenstad	Ingeniørveien 8
Alexander Sanner Skage	Ingeniørveien 14

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Kværnertoppen Borettslag

Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.

Kværnertoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920667058, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ingeniørveien 2-20

Gårdsnummer 236 og bruksnummer 234:

Første innflytting skjedde i 2019.

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kværnertoppen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 18 557 806.

Dette er kr 4 436 194 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til en innkreving som er kr 4 065 918 lavere enn hva som har blitt budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av felleskostnader for garasjeplassene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 479 329.

Resultat

Årets resultat på kr 41 192 573 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 40 423 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 769 573.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 647 086 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Budsjettet for denne posten reflekteres av de faste avtalene for drift og vedlikehold som borettslaget har med de forskjellige leverandørene, og er samlet kr 1 158 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 15 445. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvæmertoppen Borettslag.

Lån

Kvæmertoppen Borettslag har 1 lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 1,45%, og er avdragsfritt til januar 2025. Løper til juni 2054. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kr 230 880.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kværnertoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ^{12 av 43} Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kværnertoppen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 877 513	1 048 523	1 877 513	2 647 086
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	41 192 573	37 392 490	426 000	867 600
Borettsinnskudd	0	183 924 500	0	0
Anskaffelse tomt	0	-4 484 700	0	0
Kjøp bygning	0	-859 857 800	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	680 418 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-40 423 000	-36 576 000	0
Tilført som følge av fusjon		0	12 500	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	769 573	828 990	426 000	867 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 647 086	1 877 513	2 303 513	3 514 686
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 688 174	7 215 977		
Kortsiktig gjeld	-1 041 088	-5 338 464		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 647 086	1 877 513		

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG



ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		11 301 763	4 606 458	15 773 664	8 749 140
Innkrevde felleskostnader	2	7 234 900	2 443 741	7 220 336	7 246 860
Andre inntekter	3	21 143	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 557 806	7 050 199	22 994 000	15 996 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-24 000	-24 000
Styrehonorar	4	-170 000	0	-170 000	-212 000
Revisjonshonorar	5	-5 875	-11 375	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-214 448	-55 781	-230 000	-231 000
Konsulenthonorar	6	-93 707	0	-30 000	-100 000
Kontingenter		-42 400	0	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	7	-1 254 245	-219 494	-1 297 600	-1 158 000
Forsikringer		-339 555	-150 162	-435 000	-355 000
Kommunale avgifter	8	-1 182 681	-590 063	-1 299 000	-1 380 000
Andre anlegg	9	-404 343	0	0	-405 000
Kostnader sameie		0	0	-530 000	0
Energi/fyring	10	-629 739	0	-220 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-862 478	-236 191	-760 000	-890 000
Andre driftskostnader	11	-1 279 859	-365 396	-1 740 000	-1 265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 479 329	-1 628 462	-6 793 000	-6 378 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		12 078 476	5 421 737	16 201 000	9 617 600
Innbetalt andel fellesgjeld		40 423 000	36 576 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		52 501 476	41 997 737	16 201 000	9 617 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 689	3 546	0	0
Finanskostnader	13	-11 312 593	-4 608 793	-15 775 000	-8 750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 308 904	-4 605 247	-15 775 000	-8 750 000
ÅRSRESULTAT		41 192 573	37 392 490	426 000	867 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		41 192 573	37 392 490		

**KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
SUM ANLEGGSMIDLER		1 134 042 500	1 134 042 500
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		293	0
Forskuddsbetalte kostnader		229 457	157 304
Andre kortsiktige fordringer	15	8 014	311 853
Energiavregning		0	404 854
Driftskonto OBOS-banken		3 434 900	6 341 966
Sparekonto OBOS-banken		15 510	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 688 174	7 215 977
SUM EIENDELER		1 137 730 674	1 141 258 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	16	78 598 586	37 406 013
SUM EGENKAPITAL		79 658 586	38 466 013
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	603 419 000	643 842 000
Borettsinnskudd	19	453 612 000	453 612 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 057 031 000	1 097 454 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		354 782	458 297
Påløpte renter		47 812	4 606 458
Energiavregning		242 812	0
Annen kortsiktig gjeld	20	395 682	273 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 041 088	5 338 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 137 730 674	1 141 258 477
Pantstillelse	21	3 134 030 000	4 550 830 000
Garantiansvar		0	0



10

Kvæmertoppen Borettslag

Oslo, 03.03.2021
Styret i Kvæmertoppen Borettslag

Marit Charlotte Kværnbraaten /s/

Anna Maria Lovisa Magnusson /s/

Thorbjørn Fritzøe Nielsen /s/

Jon Magnus Stavik Vold /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 716 184
Garasje	483 300
Strøm elbil	32 000
Energiavregning	5 315
Leie tidligereår	-1 899
Kapitalkostnader på IN-lån	11 706 894
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-405 131
Overført til kapitalkostnader	-11 301 763
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 234 900

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bod	3 500
Mc Plass	12 000
Skilt	900
Ukjent innbetaling	243
Utleie	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	21 143

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 170 000.
Kostnaden er avsatt basert på vedtatt honorar for perioden, honoraret er ikke utbetalt i 2020.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 835, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 688
OPAK AS	-17 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 231
SUM KONSULENTHONORAR	-93 707

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 165
Drift/vedlikehold VVS	-99 400
Drift/vedlikehold elektro	-5 799
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-235 838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 495
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 731
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-231 441
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-156
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-188 645
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 573
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 254 245

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	176 765
Vann- og avløpsavgift	-853 316
Renovasjonsavgift	-506 129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 182 681

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

Utomhusarealer	-404 343
SUM ANDRE ANLEGG	-404 343

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-331 624
Fjernvarme	-298 115
SUM ENERGI / FYRING	-629 739

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

Container	-32 493
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 525
Verktøy og redskaper	-1 936
Driftsmateriell	-2 343
Vaktmestertjenester	-574 050
Vakthold	-107 741
Renhold ved firmaer	-427 919
Snørydding	-73 669
Andre fremmede tjenester	-3 125
Trykksaker	-4 159
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 498
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 835
Andre kontorkostnader	2 289
Telefon, annet	-3 463
Porto	-3 812
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 279 859

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
SUM FINANSINNTEKTER	3 689

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 677 608
Renter og gebyr på lån til utbygger	-634 155
Renter på leverandørgjeld	-733
Andre rentekostnader	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-11 312 593

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2019	859 857 800
--------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	859 857 800
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.236/bnr.234

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skiltservice	8 014
--------------	-------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 014
-----------------------------------	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 599 586
----------------------	-----------

Egenkapital fra IN tidligere	36 576 000
------------------------------	------------

Egenkapital fra IN 2020	40 423 000
-------------------------	------------

Reduksjon EK fra IN	0
---------------------	---

SUM ANNEN EGENKAPITAL	78 598 586
------------------------------	-------------------

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: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 411 632
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER	-1 411 632
----------------------	-------------------

KOSTNADER

Techem	136 420
--------	---------

Fjernvarme	1 026 358
------------	-----------

SUM KOSTNADER	1 162 778
----------------------	------------------

Uoppgjorte avregninger	6 042
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-242 812
----------------------------	-----------------

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: 18**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2019

-680 418 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

36 576 000

Nedbetalt i år, IN

40 423 000

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN

-603 419 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	Første avdrag er 28/02-2025
111		850
6006		1 100
3029		1 150
103		2 700
2025		3 000
3024		3 100
6021		3 150
4019		3 200
3018		3 250
109, 201, 204, 205, 4013, 5019		3 350
101, 104, 105, 6019		3 450
110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013		3 550



7008	3 550
1017, 2011	3 650
2004, 2005, 2019, 5004	3 700
6013, 8005	3 750
3008	3 800
2017, 4002, 8004	3 900
3017	3 950
3015, 4008	4 100
1013, 2020	4 150
202, 207, 1015	4 200
1016, 1025, 3019	4 250
102, 112, 2026, 5008	4 300
4014	4 350
2027	4 450
2015	4 500
2016, 3025, 3026	4 550
1003, 5012	4 600
203, 6008	4 650
4020, 4021, 5014	4 700
206, 3013	4 750
106, 1014, 3014, 5020, 5021	4 800
1008, 1009	4 850
1022, 1028	4 900
208, 1024, 2008, 6014, 6020	5 000
1012, 2009	5 050
1023, 1027, 2013, 2023	5 100
7009, 7010, 7014	5 150
1020, 4006	5 200
1002, 1018	5 250
3006, 5010	5 300
2012, 2014	5 350
1007, 2030, 8006, 8007	5 400
3012	5 450
1006, 3022, 6010	5 500
4017, 4024, 5006, 7002	5 750
2024	5 850
3009	5 900
4004, 5024	5 950
1026, 3003, 3023, 4018, 5017, 6001	6 050
	6 100
6024	6 150
2002, 4003, 5018	6 200
1029, 2003, 2029	6 300
2028	6 350
2007, 6017, 7013	6 400
3028	6 450
2018, 2031, 3011, 3027, 4009	6 500
108, 4023	6 600
4022, 8010	6 650
107, 1021, 3030, 5023, 5025, 6004	6 850
5009, 5022	6 900



1010, 6018	6 950
2021, 4025	7 050
3016	7 100
4015	7 200
2010, 3020, 6009, 6023	7 250
5011	7 400
6025, 7007	7 600
6011	7 700
7012	7 750
3007, 7001, 7011	7 800
2022, 8001	7 950
7003, 7004	8 050
4007	8 100
5015	8 150
3002, 3021, 8002	8 250
1001, 6015, 7005, 8009	8 500
8008	8 550
3005, 4005, 4012, 4016	8 600
5005	8 650
6016	8 700
2001, 5016, 6002	8 800
5007	9 050
6005	9 150
6012	9 800
7006, 8003	10 900

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-183 924 500
Opprinnelig 2018	-269 687 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-453 612 000

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-25 002
Påløpte kostnader	-200 680
Styrehonorar	-170 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-395 682



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	603 419 000
Beregnete IN-forpliktelser	76 999 000
TOTALT	1 134 030 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700
TOTALT	1 134 042 500



Annen informasjon om borettslaget

Styret har bestått av:

Styreleder	Marit Kværnbraaten
Nestleder	Jon Magnus Stavik Vold
Styremedlem	Anna Maria Lovisa Magnusson
Styremedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen

Styret har avholdt 16 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling.

Møtene er gjennomført via Teams grunnet Covid-19.

I tillegg til styremøtene har det vært daglig kontakt mellom styremedlemmene.

Regnskapsmøtet ble etter anbefaling fra Obos gjennomført på Teams 3 mars 2021. Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.

Dugnad er gjennomført etter liste og frivillig deltagelse.

Det er solgt og overtatt 37 leiligheter i 2020.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:

- Reklamasjoner mot utbygger:
 - 1 årsbefaring i fellesareal, styret engasjerte OPAK til å bidra som rådgivende ingeniør
 - Nøkkelpokser
 - Ventilasjon
 - Varmtvann
 - Mye små feil som har dukket opp fortløpende
 - Vannlekkasje i 2 bodområder
 - Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode.
- Etablering av rutiner for styrearbeidet i borettslaget
- Merket opp og tilgjengeliggjort 3 plasser for utleie til MC i øvre garasje.
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling i desember med behandling av forslag fra beboere
- Styret har etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling tilgjengeliggjort 2 boder for korttidsutleie i borettslaget, pr 1 mars 2021 er ingen av bodene utleid.
- Styret har begynt å hente inn tilbud på reforhandling av eksisterende kontrakter.
- Gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører og sykkelbod ved nr 18
- Bidratt med borettslagets bekymringer angående BaneNor sine utbyggingsplaner i Brynsbakken
- Styret har besvart ca 1900 henvendelser på vibbo og epost.

Styret

Styret kan treffes via VIBBO og på kvaernertoppen@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Kvæmertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Parkering

Borettslaget har garasje plasser som eies av andelseierne.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører.

Navn til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos styret via Vibbo.

Andre tjenester

Styret har inngått en kontrakt med Securitas bomiljøvakt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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 Eiendomsforvaltning



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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Kvæmertoppen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/kvaernertoppen>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Kvæmertoppen Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Få lagt heller der folk går mellom trappene fra nedre område opp til Enebakk...

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Forslag om trygg sykkelparkering

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Bommer i nedre gårdsrom

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--



Sak 8. Toalett på takterrassene

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Husordensrøgger – Ny parafrad om oppussing/ending i andel

Stemmer	For		Mot	
---------	-----	--	-----	--

Sak 10. Vannavrenning på balkonger

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 11. Valg av tillitsvalgte, valgkomité og delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder
Marit Charlotte Kværnbraaten sin postkasse eller e-post
kvaernertoppen@styrerommet.no innen 30.04.2021 kl. 18:00.**



Sak 5

Få lagt heller der folk går mellom trappene fra nedre område opp til Enebakkveien

Forslag fremmet av: Lise Kirkevollen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Få lagt heller eller betong der folk går mellom trappene fra nedre område opp til bunnen av øvre blokk (derfra og opp er det bare betong man går i). Sanden / grusen som man må gå i mellom alle trappeavsatsene havner i trappene, eller i skolsålen og blir med inn i gangene. Ganske upraktisk design.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det undersøkes mulighet for å legge fast dekke.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret sjekker hva det vil koste å kjøpe noen heller som kan legges i gangbanen og deretter legger det ut som et forslag til å gjennomføre eller ikke.



Sak 6

Forslag om trygg sykkelparkering

Forslag fremmet av: Daria Kormacheva

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi opplever at antall sykler har økt i det siste og det blir ikke nok ledige plasser i den store sykkelboden til sommer. Øverste nivå på stativet som har en del ledige plasser er ubrukelig hvis man har en tung (el-)sykkel eller ikke er i stand til å løfte sykkelen sin. Samtidig oppleves andre plasser til sykkelparkering i borettslaget ikke trygt nok mtp tyveri som har skjedd flere ganger.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Vi foreslår derfor å bygge låsbare sykkelbur rundt andre sykkelparkeringplasser.

Man kan muligens dekke en del kostnader via søke tilskudd til sykkelparkering i borettslag fra Oslo kommune.



Sak 7

Bommer i nedre gårdsrom

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er mye biler og trafikk på nedre inngangsparti/tun.

Styret foreslår at det monteres bom (som kan åpnes med nøkkel ved behov), slik at tunet kan bilfritt - til glede for både barn, voksne og kjæledyr.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å montere bommer i nedre gårdstun for inntil 100 000,-



Sak 8

Toalett på takterrassene

Forslag fremmet av: Finn Tschudi

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved mange på taket i flere timer vil det gjerne forekomme at noen skal på toalettet.

Det er tungvint å sende noen over til en av beboernes toalett.

Like ved inngangen til takterrassen på toppen av Ingeniørveien 6 skulle det være mulig å lage et toalett.

Styrets innstilling

Styret mener dette vil medføre veldig høye kostnader for borettslaget som fordeles ut på felleskostnadene.

Etablering av toaletter vil medføre forprosjekt med prosjektleder, søknad til Plan- og bygningsetaten, trekking av rør, påbygg på balkongene, utgifter til rengjøring og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Utrede mulighet for å montere toalett på takterrassene.



Sak 9

Husordensregler - Ny paragraf om oppussing/ endring i andel

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppussing som kan påvirke bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon, sprinkleranlegg eller fellesdelen av elektriske anlegg skal ikke utføres i andelen.

Forslag til vedtak

Styret ønsker følgende ny § i Husordensreglene:

Oppussing som kan påvirke fellesanlegg som f.eks. ny kjøkkenvifte, endringer på det elektriske anlegget eller oppussing av bad, skal avklares med styret før arbeidet startes.



Sak 10

Vannavrenning på balkonger

Forslag fremmet av: Hans Petter Akerholdt Gramer/ Lise Kirkevollen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sammen med flere naboer opplever vi uforholdsmessig vannavrenning på balkonger. Svært lite vann, f.eks vanning av planter eller vannsøl, medfører at det renner nedover alle balkonger fra de som bor oppover i etasjene.

Styret har over lang tid som har vært orientert om utfordringen. Styret har fremmet en sak mot OBOS, men fått avslag. OBOS med sin underentreprenør mener de har levert bygget i riktig forstand for vannavledning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å engasjere rådgivende ingeniør for å se på balkongløsningen som er valgt i borettslaget, og fremme forslag til hvordan utfordringene kan løses, og om konstruksjonen er i henhold til gjeldende regelverk.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

I 2021 er følgende på valg:

3 kandidater som styremedlem i 2 år

3 kandidater som varamedlem i 1 år

3 kandidater valgkomité 1 år

1 delegert og 1 vara til OBOS' generalforsamling

Innstilling

Kværnertoppens valgkomité er enstemmig i alle fremsatte nominasjoner.

I innstillingene ble styrets uttalte ønsker om ekspertise innen økonomi og bygg og anlegg vektlagt, samt at nytt engasjement skal få slippe til. Valgkomiteen har også vektlagt engasjement for å jobbe med det sosiale bomiljøet i borettslaget, som blir viktig når korona-perioden er over. Avslutningsvis har representasjon i styret av ulike bakgrunner, oppganger og kjønn inngått i nominasjonsprosessen. Valgkomiteen har hatt møte med alle nominerte, og er særdeles positivt innstilt til borettslagets fremtid i lys av både engasjementet og kunnskapsnivået til hver kandidat.

Den ekstra engasjerte vil merke seg at valgkomitéens leder er innstilt som vara til styret. Dette er på forslag fra styreleder i Kværnertoppen borettslag om at et medlem av valgkomiteen bør ha de tilganger som medlemskap i styret medfører. Dette for å bedre valgkomitéens informasjon om styrets funksjon og behov, samt øke valgkomitéens autonomi i nominasjonsprosessen.

Hilsen valgkomiteen

Alexander Skage (leder)

Berit Simenstad

Oskar Lindøe

Oslo, 26. mars 2021

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Alessandro Ragnoli

Jeg stiller til valg som styremedlem fordi jeg mener å ha egenskaper som kan komme til nytte for videreutvikling av borettslaget. Jeg er utdannet siviløkonom og jobber til daglig som finanscontroller i NorgesGruppen. Der har jeg blant annet ansvar for finansiering av selskapet og jobber med låneavtaler, garantier, forhandlinger med banker og anbudsprosesser i forbindelse med opplåning. I tillegg holder jeg kontakt med regnskapsfører og revisor i forbindelse med årsoppgjør. Jeg har også kompetanse



innenfor regnskapsføring og budsjettering fra tidligere jobb. Jeg er veldig interessert i utviklingen av borettslaget. At jeg står bak opprettelsen av Facebook-gruppa vår kan reflektere dette. Ellers er jeg opptatt av å ha fine fellesarealer og at alt fungerer som det skal.

Anna Magnusson

Jeg jobber som anleggsgartner og har i mitt styreverv hatt hovedfokus på uteområdene våre, hvor målet forhåpentligvis blir et frodig, innbydende, velholdt og trygt sted for alle beboere i Kværner toppen. Dersom jeg blir med videre på reisen ønsker jeg å fortsette med videreutviklingen av borettslaget vårt og lære mer om styrearbeid.

Jeg gleder meg til det blir mulig å ta fatt på det sosiale slik at vi kan bli bedre kjent med hverandre.

Robert Stephen Millner

Å være styremedlem i et borettslag innebærer mange plikter og et stort ansvar, f.eks. å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene, bestiller vaktmestertjenester og renhold, og å engasjere håndverkere og entreprenører til oppussing osv.

Min tidligere erfaring som styremedlem med ansvar for blant annet anskaffelse og innkjøp av nye heiser, sikkerhetsutstyr og oppgaver i forbindelse med bygningers drift, vil komme godt til nytte i Kværner toppen. Jeg har også tidligere administrerte en portefølje av eiendommer på Airbnb. Dette gjør at jeg er godt kjent med ansvaret som ligger til vervet som medlem i et styre.

I tillegg til de vanlige styreoppgavene, ønsker jeg å bidra til å skape en følelse av fellesskap på Kværner toppen. Dette kan gjøres ved fysiske og sosiale tiltak og prosjekter som er med på å lage et godt bomiljø og fellesskap for innbyggerne.

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Alexander Sanner Skage

Et medlem av valgkomitéen bør ha de tilganger som medlemskap i styret medfører. Dette for å bedre valgkomitéens informasjon om styrets funksjon og behov, samt øke valgkomitéens autonomi i nominasjonsprosessen

Cecilie Johansen

Kirsti Nessjøen

Jeg er opptatt av at vi har et godt bomiljø i et veldrevet borettslag. Med min varierte yrkes- og organisasjonserfaring kan jeg bidra inn i mange typer oppgaver alt fra maling til budsjettering og styring.

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Alexander Sanner Skage



Ønsker gjenvalg i valgkomité

Berit Simenstad

Ønsker gjenvalg i valgkomité

Oskar Lindøe

Ønsker gjenvalg i valgkomité

Valg av 1 Delegert OBOS` generalforsamling Velges for 1 år

Marit Kværnbraaten

Valg av 1 Vara OBOS` generalforsamling Velges for 1 år

Jon Magnus Vold

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Valgkomiteens innstilling

Verv	Person
Styremedlem	Anna Willassen Magnusson
Styremedlem	Alessandro Ragnoli
Styremedlem	Robert Millner
Varamedlem	Kirsti Nessjøen
Varamedlem	Cecilie Johansen
Varamedlem	Alexander Skage

Kværnertoppens valgkomité er enstemmig i alle fremsatte nominasjoner.

I innstillingene ble styrets uttalte ønsker om ekspertise innen økonomi og bygg og anlegg vektlagt, samt at nytt engasjement skal få slippe til. Valgkomiteen har også vektlagt engasjement for å jobbe med det sosiale bomiljøet i borettslaget, som blir viktig når korona-perioden er over. Avslutningsvis har representasjon i styret av ulike bakgrunner, oppganger og kjønn inngått i nominasjonsprosessen. Valgkomiteen har hatt møte med alle nominerte, og er særdeles positivt innstilte til borettslagets fremtid i lys av både engasjementet og kunnskapsnivået til hver kandidat.

Den ekstra engasjerte vil merke seg at valgkomiteens leder er innstilt som vara til styret. *Dette er på forslag fra styreleder i Kværnertoppen borettslag om at et medlem av valgkomiteen bør ha de tilganger som medlemskap i styret medfører.* Dette for å bedre valgkomiteens informasjon om styrets funksjon og behov, samt øke valgkomiteens autonomi i nominasjonsprosessen.

Hilsen valgkomiteen

Alexander Skage (leder)

Berit Simenstad

Oskar Lindøe

Oslo, 26. mars 2021



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.