



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 493 666  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Obos  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 558 031	11 808 502
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 558 031</b>	<b>11 808 502</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		224 207	165 314
Annen driftskostnad		5 529 853	4 653 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 754 061</b>	<b>4 818 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 803 970</b>	<b>6 989 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 212	1 361
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 212</b>	<b>1 361</b>
Annen finanskostnad		6 034 617	3 781 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 034 617</b>	<b>3 781 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 031 405</b>	<b>-3 780 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 772 565	3 209 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		517 000 000	517 000 000
Sum varige driftsmidler		517 000 000	517 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		141 146	
Sum finansielle anleggsmidler		141 146	0
Sum anleggsmidler		517 141 146	517 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 678
Andre fordringer		1 436 664	1 049 463
Sum fordringer		1 436 664	1 057 141
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 361	1 032 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 361	1 032 019
Sum omløpsmidler		1 735 025	2 089 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>518 876 171</b>	<b>519 089 161</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>655 000</b>	<b>655 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 732 697	39 960 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 732 697</b>	<b>39 960 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 387 697</b>	<b>40 615 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		262 595 498	270 835 042
Øvrig langsiktig gjeld		206 940 443	206 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>469 535 941</b>	<b>477 635 042</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>469 535 941</b>	<b>477 635 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 361	22 260
Leverandørgjeld		864 941	815 261
Skyldige offentlige avgifter			181
Annen kortsiktig gjeld		37 230	1 285
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>952 532</b>	<b>838 987</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>470 488 473</b>	<b>478 474 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>518 876 171</b>	<b>519 089 161</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399539

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 493 666  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Obos  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 558 031	11 808 502
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 558 031</b>	<b>11 808 502</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		224 207	165 314
Annen driftskostnad		5 529 853	4 653 615
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 754 061</b>	<b>4 818 929</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 803 970</b>	<b>6 989 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 212	1 361
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 212</b>	<b>1 361</b>
Annen finanskostnad		6 034 617	3 781 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 034 617</b>	<b>3 781 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 031 405</b>	<b>-3 780 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 772 565	3 209 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		517 000 000	517 000 000
Sum varige driftsmidler		517 000 000	517 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		141 146	
Sum finansielle anleggsmidler		141 146	0
Sum anleggsmidler		517 141 146	517 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 678
Andre fordringer		1 436 664	1 049 463
Sum fordringer		1 436 664	1 057 141
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 361	1 032 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 361	1 032 019
Sum omløpsmidler		1 735 025	2 089 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>518 876 171</b>	<b>519 089 161</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	47 732 697	39 960 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>47 732 697</b>	<b>39 960 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>48 387 697</b>	<b>40 615 132</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	262 595 498	270 835 042
Øvrig langsiktig gjeld	206 940 443	206 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>469 535 941</b>	<b>477 635 042</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>469 535 941</b>	<b>477 635 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 361	22 260
Leverandørgjeld	864 941	815 261
Skyldige offentlige avgifter		181
Annen kortsiktig gjeld	37 230	1 285
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>952 532</b>	<b>838 987</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>470 488 473</b>	<b>478 474 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>518 876 171</b>	<b>519 089 161</b>



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN 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 2023

Kværnerbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2023

Selskapsnummer: 702





## Velkommen til årsmøte i Kværnerbakken Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/702>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Omregulering av sykkelplasser til MC-plasser
6. Omregulering av sykkelplasser til "pakke-sykler"
7. Endring i vedtekt - valg av forretningsfører
8. Endring i vedtekt - egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
9. Kameraovervåking i borettslaget
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Kværnerbakken Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Robin Andersson er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Lars Westby er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap og årsberetning.pdf

Sak 5

## Omregulering av sykkelplasser til MC-plasser

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette handler om å adressere behovet eiere av MC har for å parkere, men at ikke dette skal skje på bekostning av som velger mer miljøvennlige transportmidler, som for eksempel sykkel og el-sykkel.

Forslaget går ut på å i første omgang omregulere to "seksjoner" i sykkelgarasjen, som tilsvarer ca 8 st MC-plasser Disse MC-plassene kan da leies ut for 300,-/mån. Dette med forbehold om at prisen kan endres i og med at det generelle kostnadsbildet også øker.

Etter at alle disse plassene er opptatt, inklusive de de MC-plassene som er ved p-plass 106, får det ikke stå fler MC-plasser i fellesarealene med mindre disse oppbevares på egen P-plass utenfor anlegg.

### Forslag til vedtak

Godkjenne omregulering av sykkelplasser og ta leieinntekt for MC-plasser. Dette skal gå til å redusere andre kostnader for beboere i Kværnerbakken. Forslaget innebærer at noen må flytte syklene der disse plassene skal stå, men det skal være godt nok om plass i de to sykkelgarasjene vi har.



Sak 6

## Omregulering av sykkelplasser til "pakke-sykler"

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme bruken av miljøvennlige fremkomstmidler. Pakke-sykler i forskjellige former har blitt populære valg for familier, men disse får ofte ikke plass i sykkelboden grunnet størrelsen. Vi ønsker å øremerke fire plasser på passende sted til beboere som ønsker å ta i bruk dette.

Vi ønsker i første omgang å lage fire plasser for dette. Alle som har pakkesykle vil bli prioritert disse plassene.

### Forslag til vedtak

Lage plass til fire plasser med pakke-sykler til beboere. Dette betyr at sykler som står parkert på den plassen der dette vil skje, må flytte sine sykler.

Sak 7

## Endring i vedtekt - valg av forretningsfører

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret vil ha mulighet å kunne engasjere andre forretningsførere enn OBOS i tilfellet det skulle være behov. Eksempler på slikt behov kan være nye avtaler for bank og lån der vi eventuelt ikke vil kunne få behovene møtt av OBOS.

### Forslag til vedtak

At vedtektene endres slik at står fritt til å velge hvilken forretningsfører vi vil.

Sak 8

## Endring i vedtekt - egenandel ved bruk av borettslagets forsikring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I noen tilfeller dekker borettslagets egen forsikring skader inne i leilighetene. Denne forsikringen har imidlertid en høy egenandel. Vi ønsker at dette er noe beboere som benytter seg av denne forsikringen selv må betale. Vi viser til et tilfelle der en beboere kjøpte en oppvaskemaskin som hadde produksjonsfeil som førte til vannskader



i leiligheten. Beboer tok selv kontakt med borettslagets forsikring og sa at dette var dekket av borettslagets forsikring, men det kom en egenandel på 10.000,-.

Vi i styret mener at fellekostnader ikke skal gå til å betale denne egenandeling og at det blir urettferdig ovenfor andre beboere. Derfor ønsker vi å endre i vedtektene at beboere som velger å benytte seg av borettslagets forsikring selv må betale egenandelen.

#### **Forslag til vedtak**

At vedtektene endres slik at beboere som velger å benytte seg av borettslagets forsikring selv må betale egenandelen.

Sak 9

### **Kameraovervåking i borettslaget**

#### **Forslag fremmet av:**

Britt-Elin Ottestad

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt henvendelse fra Britt-Elin Ottestad som foreslår at vi tar i bruk videoovervåking.

#### **Styrets innstilling**

Det å ta i bruk kameraovervåking er et sikkerhetstiltak som samsvarer med de faglige råd vi har fått på sikkerhetsvurderinger som er gjort tidligere i år. Sett til den høye mengden innbrudd og tyveri opp mot de rådene vi har fått, er vi i styret positivt innstilt til å innføre dette tiltak med tanke på å redusere kriminell aktivitet i fellesarealene.

#### **Forslag til vedtak**

Beboere stemmer for at vi godkjenner bruk av kameraovervåking i borettslaget og at styret gis fullmakt å planlegge og innhente tilbud fra selskaper

Sak 10

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 196 500,-



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 196 500,-

Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Elin Ottestad
- Håvard Jakobsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sandra Sofia Murad

**Valg av 1 vara** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Rigmor Birgitta



Sak 12

## 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:

- Robin Andersson

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Elin Ottestad

Sak 13

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lars Westby



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Robin Roland Rune Andersson	Freserveien 17
Styremedlem	Rigmor Birgitta Bjerke	Freserveien 17
Styremedlem	Ellen Lystad	Freserveien 11
Styremedlem	Umair Wafai Chaudary	Freserveien 13
Varamedlem	Sandra Sofia Murad	Freserveien 17
Varamedlem	Lars Westby	Freserveien 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Robin Roland Rune Andersson Freserveien 17

#### Varadelegert

Rigmor Birgitta Bjerke Freserveien 17

### Valgkomiteen

Tage Stabell-Kulø Freserveien 17

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Kværnerbakken Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Kværnerbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919493666, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236 229

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Kværnerbakken Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid 2022-2023

1. Foretatt sikkerhetsvurdering av fellesarealene sammen med Avarn Security. Vi ble anbefalt to sikkerhetstiltak:  
Tiltak 1. Bytting av låser 26 låser i fellesarealer. Status: Gjennomført.  
Tiltak 2. Sette opp kameraovervåking. Status: Ikke gjennomført da dette må stemmes om i generalforsamling.
2. Engasjert BankAdvisor AS som skal gjøre en forstudie om det er mulig å forhandle ned rente. På fellesgjelden. Styret vil informere om eventuell fremdrift. Status: pågående.
3. Planlagt og gjennomført befaring av alle fellesarealer sammen med OPAK AS. Status: Pågående diskusjon om punkter for utbedring.
4. Byttet ut de gamle ringeklokkene med smart callinganlegg/digital nøkkel fra Defigo.
5. Installert Wifi i garasjen til alle beboere.
6. Laget ny hjelpeside for beboere på Vibbo. I tillegg til dette har vi laget masse underliggende informasjonssider på Vibbo.
7. Laget flere automatiserte skjemaer som beboere kan fylle i for å få hjelp med diverse ting, som for eksempel for å kunne bestille husnøkler og adgangsbrikker.
8. Kartlagt samtlige leverandører til borettslaget og fått alle disse registrert på styrerommet. Status: pågående arbeid med å forhandle bedre avtaler.
9. Utredet og gjennomført energisparingstiltak. Tiltak: senke temperaturen på ventilasjonen på de 4 varmeanlegg vi har
10. Fått opp skilter for kildesortering i og utenfor søppelrommet.
11. Fått ny prosess for bestilling av el-biler
13. Startet en prosess med OBOS med å få innskudd fra Kværnerbyens utomhussameie som a-konto, for drift av snøsmelteanlegget.
14. Styret har mottatt totalt 1387 e-poster siden januar 2022 og sendt 451 e-poster i samme periode.  
I tillegg til dette, er det også besvart noen hundre meldinger på Vibbo som ikke er via e-post.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Avvik

Driftskostnader er høyere enn budsjettert og dette skyldes i hovedsak, økte rentekostnader, økte strømkostnader samt ny/oppdatert forsikringspremie.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.030.000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbakken Borettslag.

### Lån

Kværnerbakken Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Styret vurderer eventuelle økninger av felleskostnadene løpende i 2023 pga. generell prisutvikling på varer og tjenester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
4 av 30 Årsrapport med regnskap og årsberetning.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, 30. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 250 174</b>	<b>1 148 964</b>	<b>1 250 174</b>	<b>782 492</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 772 565	3 209 495	1 537 592	808 669
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	0	-1 283 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-8 239 544	-3 108 285	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-703	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-467 682</b>	<b>101 210</b>	<b>1 537 592</b>	<b>-474 331</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>782 493</b>	<b>1 250 174</b>	<b>2 787 766</b>	<b>308 161</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 735 025	2 089 161		
Kortsiktig gjeld		-952 532	-838 987		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>782 493</b>	<b>1 250 174</b>		



## KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 034 617	3 780 619	3 656 436	7 353 264
Innkrevde felleskostnader	2	5 283 870	4 903 144	6 269 564	7 409 736
Andre inntekter		0	16 454	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>11 318 487</b>	<b>8 700 217</b>	<b>9 926 000</b>	<b>14 763 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 707	-34 314	-20 429	-27 707
Styrehonorar	4	-196 500	-131 000	-196 500	-196 500
Revisjonshonorar	5	-10 500	-7 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-160 780	-156 860	-156 860	-171 069
Konsulenthonorar	6	-5 288	-8 743	-10 000	-10 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	7	-1 278 032	-1 141 234	-835 347	-1 030 000
Forsikringer		-274 088	-141 228	-147 000	-292 725
Kommunale avgifter	8	-1 342 061	-1 249 007	-1 210 700	-1 505 798
Kostnader sameie		-215 376	0	0	0
Energi/fyring		-1 015 071	-795 667	-650 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-448 116	-408 859	-405 372	-436 089
Andre driftskostnader	9	-754 342	-718 191	-665 000	-521 243
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 754 061</b>	<b>-4 818 929</b>	<b>-4 330 408</b>	<b>-5 425 331</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 564 426</b>	<b>3 881 288</b>	<b>5 595 592</b>	<b>9 337 669</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 239 544	3 108 285	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 803 970</b>	<b>6 989 573</b>	<b>5 595 592</b>	<b>9 337 669</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 212	1 361	5 000	0
Finanskostnader	11	-6 034 617	-3 781 439	-4 058 000	-8 529 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 031 405</b>	<b>-3 780 078</b>	<b>-4 058 000</b>	<b>-8 529 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 772 565</b>	<b>3 209 495</b>	<b>1 537 592</b>	<b>808 669</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 772 565	3 209 495		



### KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Miljøbankkonto, øremerket		141 146	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>517 141 146</b>	<b>517 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	7 678
Forskuddsbetalte kostnader		751 475	457 390
Andre kortsiktige fordringer	13	357 764	76 303
Energiavregning	18	327 425	515 770
Driftskonto OBOS-banken		294 914	530 099
Sparekonto OBOS-banken		3 447	501 920
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 735 025</b>	<b>2 089 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>518 876 171</b>	<b>519 089 161</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	14	47 732 697	39 960 132
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 387 697</b>	<b>40 615 132</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	262 595 498	270 835 042
Borettsinnskudd	16	206 800 000	206 800 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	140 443	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>469 535 941</b>	<b>477 635 042</b>



10

Kværnerbakken Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		864 941	815 261
Skyldige offentlige avgifter		0	181
Påløpte renter		50 361	22 260
Annen kortsiktig gjeld	19	37 230	1 285
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>952 532</b>	<b>838 987</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **518 876 171** **519 089 161**

Pantstillelse	20	517 000 000	517 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Kværnerbakken Borettslag

Umair Wafai  
Chauhdary/s/

Robin R. Rune Andersson/s/

Rigmor Birgitta Bjerke/s/

Ellen  
Lystad/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.

**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. 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.

Vedlegg 1

19 av 30

Årsrapport med regnskap og årsberetning.pdf



## SKATTETREKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	4 738 167
Garasje	461 311
Eiendomsskatt	84 392
Kapitalkostnader på IN-lån	5 223 824
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	810 793
Overført til kapitalkostnader	-6 034 617
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 283 870</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 707
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 707</b>

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: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 196 500.

### NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 288

**SUM KONSULENTHONORAR -5 288**

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

Drift/vedlikehold bygninger -296 247

Drift/vedlikehold VVS -85 939

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -118 750

Drift/vedlikehold heisanlegg -154 457

Drift/vedlikehold brannsikring -221 782

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -137 415

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -263 048

Kostnader dugnader -393

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 278 032**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -84 917

Vann- og avløpsavgift -819 483

Renovasjonsavgift -437 661

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 342 061**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -4 363

Skadedyrarbeid/soppkontroll -24 636

Vaktmestertjenester -313 725

Vakthold -136 296

Renhold ved firmaer -211 047

Snørydding -25 884

Andre fremmede tjenester -34 230

Møter, kurs, oppdateringer mv. -790

Andre kontorkostnader -435

Bank- og kortgebyr -2 936

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -754 342**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 201
Andre renteinntekter	301
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 212</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 034 617
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 034 617</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	436 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>436 100 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.236/bnr.229

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	357 764
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>357 764</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	128 195
Egenkapital fra IN tidligere	39 364 958
Egenkapital fra IN 2022	8 239 544
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>47 732 697</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme

takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 3,50%, løpetid 40 år

	-310 200
Opprinnelig, 2018	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	39 364 958
Nedbetalt i år, IN	8 239 544
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-262 595 498</b>

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.09.2023.

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. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/09-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023</b>	
7002		150
8002		650
3009		950
9002		1 050
4002		1 200
5011		1 550
2014		1 900
103, 104, 201, 202, 2006, 2009		1 950
2012, 3012, 3013, 3019, 4011, 4018		1 950
101, 102, 203, 204, 2003, 4008		2 000
4015, 5008, 5012, 8007		2 000



105, 3003, 3006, 4005, 6007, 6013	2 050
7009	2 100
1006, 5003, 5015	2 150
2008, 4016	2 200
1011, 2011, 2015, 4012, 4019	2 300
2013, 3010, 3011, 3017, 5009	2 350
4009, 4010, 4017, 6003, 6014	2 400
	2 450
3018, 4001, 5005, 5007, 5013, 5014	2 500
6010	2 500
6011, 6012	2 550
3008	2 600
4007, 4014, 5006, 6005	2 650
7005, 8006	2 700
2016, 7007	2 750
1001	2 850
1005, 1007, 5004, 8004, 9001	2 900
1003, 2001, 2004, 2005, 2007	2 950
3001, 3004, 3005, 4003	3 000
3007, 3014, 4004, 10001	3 050
4006, 4013, 4020	3 100
5002, 5017	3 150
6006, 6009	3 200
6004, 7011	3 250
7006, 7008	3 300
6001	3 450
9004	3 500
10002	3 650
8003	3 950
9003	4 050
6002	4 200
7001	4 350
1004, 5001	4 550
1002	4 650
8001	5 150
7004	5 750

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-206 800 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-206 800 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-140 443
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-140 443</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-1 293 272
Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)	-67 200
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 360 472</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	81 338
Fjernvarme	1 606 559
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 687 897</b>

**SUM ENERGIAVREGNING** **327 425**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viderefakturert el-billader (mottatt faktura for kostnad i 2023)	-37 230
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-37 230</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	262 595 498
Beregnete IN-forpliktelser	47 604 502
<b>TOTALT</b>	<b>517 000 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	436 100 000
Tomt	80 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>517 000 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 3098240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 4.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 7.05.23

**Selskapsnummer:** 702 **Selskapsnavn:** Kværnerbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Robin Andersson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lars Westby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Omregulering av sykkelplasser til MC-plasser**

Godkjenne omregulering av sykkelplasser og ta leieinntekt for MC-plasser. Dette skal gå til å redusere andre kostnader for beboere i Kværnerbakken. Forslaget innebærer at noen må flytte syklene der disse plassene skal stå, men det skal være godt nok om plass i de to sykkelgarasjene vi har.

For

Mot

**Sak 6 Omregulering av sykkelplasser til "pakke-sykler"**

Lage plass til fire plasser med pakke-sykler til beboere. Dette betyr at sykler som står parkert på den plassen der dette vil skje, må flytte sine sykler.

For

Mot

**Sak 7 Endring i vedtekt - valg av forretningsfører**

At vedtektene endres slik at står fritt til å velge hvilken forretningsfører vi vil.

For

Mot

**Sak 8 Endring i vedtekt - egenandel ved bruk av borettslagets forsikring**

At vedtektene endres slik at beboere som velger å benytte seg av borettslagets forsikring selv må betale egenandelen.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Kameraovervåking i borettslaget**

Beboere stemmer for at vi godkjenner bruk av kameraovervåking i borettslaget og at styret gis fullmakt å planlegge og innhente tilbud fra selskaper

- For  
 Mot

**Sak 10 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 196 500,-

- For  
 Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Britt Elin Ottestad  
 Håvard Jakobsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Sandra Sofia Murad

**Vara** (kun 1 skal velges)

- Rigmor Birgitta

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Robin Andersson

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Britt Elin Ottestad

**Sak 13 Valgkomite**

**Valgkomité** (kun 1 skal velges)

- Lars Westby

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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