



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 21.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 808 502	12 154 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 808 502</b>	<b>12 154 395</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 314	132 120
Annen driftskostnad		4 653 615	4 759 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 818 929</b>	<b>4 891 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 989 573</b>	<b>7 263 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 361	1 025
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 361</b>	<b>1 025</b>
Annen finanskostnad		3 781 439	4 810 234
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 781 439</b>	<b>4 810 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 780 078</b>	<b>-4 809 209</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 209 495	2 453 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 000 000	517 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 678	
Andre fordringer		1 049 463	469 232
Sum fordringer		1 057 141	469 232
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 019	1 255 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 019	1 255 922
Sum omløpsmidler		2 089 161	1 725 154
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>519 089 161</b>	<b>518 725 154</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		39 960 132	36 750 637
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 960 132</b>	<b>36 750 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 615 132</b>	<b>37 405 637</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		270 835 042	273 943 327
Øvrig langsiktig gjeld		206 800 000	206 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>477 635 042</b>	<b>480 743 327</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>477 635 042</b>	<b>480 743 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 260	20 958
Leverandørgjeld		815 261	216 247
Skyldige offentlige avgifter		181	
Annen kortsiktig gjeld		1 285	338 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>838 987</b>	<b>576 190</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>478 474 029</b>	<b>481 319 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>519 089 161</b>	<b>518 725 154</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396471

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 21.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 808 502	12 154 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 808 502</b>	<b>12 154 395</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 314	132 120
Annen driftskostnad		4 653 615	4 759 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 818 929</b>	<b>4 891 264</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 989 573</b>	<b>7 263 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 361	1 025
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 361</b>	<b>1 025</b>
Annen finanskostnad		3 781 439	4 810 234
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 781 439</b>	<b>4 810 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 780 078</b>	<b>-4 809 209</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 209 495	2 453 922
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	517 000 000	517 000 000
--	-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

	517 000 000	517 000 000
--	-------------	-------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	517 000 000	517 000 000
--	-------------	-------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

#### Fordringer

Kundefordringer

7 678

Andre fordringer

1 049 463

469 232

Sum fordringer

1 057 141

469 232

#### Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 032 019

1 255 922

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 032 019

1 255 922

Sum omløpsmidler

2 089 161

1 725 154

SUM EIENDELER

519 089 161

518 725 154

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

655 000

655 000

Sum innskutt egenkapital

655 000

655 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	39 960 132	36 750 637
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>39 960 132</b>	<b>36 750 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 615 132</b>	<b>37 405 637</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	270 835 042	273 943 327
Øvrig langsiktig gjeld	206 800 000	206 800 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>477 635 042</b>	<b>480 743 327</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>477 635 042</b>	<b>480 743 327</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 260	20 958
Leverandørgjeld	815 261	216 247
Skyldige offentlige avgifter	181	
Annen kortsiktig gjeld	1 285	338 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>838 987</b>	<b>576 190</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>478 474 029</b>	<b>481 319 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>519 089 161</b>	<b>518 725 154</b>



Organisasjonsnr: 919 493 666  
KVÆRNERBAKKEN 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Kværnerbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2022

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 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fradeling av veggrunn, og rettighet til kommunen for vedlikehold av gatebelysning
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kværnerbakken Borettslag**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Aleksander Os-Lange og Petrit Loku er valgt.

Sak 3

## **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 årsberetning.pdf

Sak 4

## **Fradeling av veggrunn, og rettighet til kommunen for vedlikehold av gatebelysning**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**Historikk:** Freserveien med fortau på begge sider, er regulert som offentlig trafikkareal (OTA). Oslo kommune v/Bymiljøetaten skal overta driftsansvaret for denne og hjemmelen for grunnen.

Etter befaring med Bymiljøetaten i 2020 ble det avdekket behov for å justere grensen i fortauet mot Kværnerbyen Terrasse, Kværnerlia brl og Kværnerbakken brl. slik at fortausbredden skulle være tilstrekkelig for offentlig bruk og kommunal drift.

Det er etablert kantstein i fortauet for å markere grensen mellom offentlig og privat areal der grensen ikke fremkommer tydelig av andre naturlige skiller. Noe av arealet utenfor den etablerte kantsteinen ligger på boligselskapenes grunn og for at kommunen skal overta driftsansvaret for dette arealet må det foretas en justering av eiendomsgrensen og hjemmelen for eiendommen, fra boligselskapet til Oslo kommune (BYM).

Arealet som overføres er vist på vedlagte kart til denne saken og illustrert i utklippet nedenfor med eksempel fra Kværnerlia.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner arealoverføring til Oslo kommune som illustrert på tegning. Styret gis fullmakt til å signere de nødvendige dokumenter for fradeling, oppmåling og arealoverføring. Styret gis samtidig fullmakt til å erklære rettighet til kommunen for adkomst for vedlikehold av gatebelysning med tilhørende kummer, rør og ledninger i grunnen.

### **Vedlegg**

2. A10\_101\_Kværnerbakken Alt 1.pdf

3. Referat møte 14.03.2022.pdf

Sak 5

## **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 6

## **Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 7

## 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:

- Rigmor Bjerke

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Andersson

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rigmor Bjerke
- Umair Wafai Chauhdary

Velges for 1 år

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Westby
- Sandra Murad



Sak 9

## Valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Tage Stabell-Kulø



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Westby	Freserveien 11
Nestleder	Trond Erik Solstad-Nilsen	Freserveien 9
Styremedlem	Ellen Lystad	Freserveien 11
Styremedlem	Erik Ringdal	Freserveien 9
Varamedlem	Rigmor Birgitta Bjerke	Freserveien 17
Varamedlem	Marius Apalseth Solbakken	Enebakkveien 272

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Trond Erik Solstad-Nilsen Freserveien 9

#### Varadelegert

Lars Westby Freserveien 11

### Valgkomiteen

Tage Stabell-Kulø Freserveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Freserveien 7-17

Gårds- og bruksnummer:

236 229

Første innflytting skjedde i 2018.

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

Kværnerbakken Borettslag har ingen ansatte. Med tanke på arbeidsmiljø er det ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021

### 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.



## Styrets arbeid

Styret takker for tilliten som ble gitt ved forrige generalforsamling, og vil her fortelle litt om en del av sakene vi har jobbet med.

Det har blitt avholdt 7 styremøter siden juni 2021.

Det er registrert 18 eierskifter i Borettslaget i 2021.

## Bil ladere

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. I denne forbindelse gikk vi ut og inviterte 5 leverandører til å gi tilbud. Det ble beskrevet visse forutsetninger for laderne og noe av det var:

- De måtte kunne kobles sammen med de eksisterende laderne for laststyring og fjernavlesning.
- De måtte oppfylle alle krav som ble gitt av Branningeniøren som gjorde en vurdering av brann sikkerheten i garasjelegget.
- Pris og leveringsdyktighet

Etter en samlet vurdering falt valget på Billader.no med installasjon fra Visjonell elektro. Så langt har 20 stk valgt å etterinstallere ladere.

## Vakthold og sikring

Vi hadde i vinter et innbruddsraid i en del boder. De bodene som ble tatt hadde en svakhet i utformingen etter styrets vurdering. Vi tok dette opp med Obos/AF og har fått gjennomslag for å sikre disse bodene bedre.

Vi opprettholder avtalen med Securitas som patruljerer i borettslaget samt at de leverer en beboer vakt tjeneste.

I tillegg til dette oppfordrer vi fortsatt alle beboere om å sørge for at dører låses, melde fra om uvedkommende oppholder seg i borettslaget og generelt passe litt på hverandre.

## HMS

Styret følger Obos sitt anbefalte HMS oppsett, og et eget styremedlem er HMS ansvarlig. Det foretas blant annet egne HMS runder sammen med vaktmester hvor det sjekkes for skadedyr, brannfeller og andre saker som ligger under HMS.

Det er ikke registrert noen skader eller ulykker i borettslaget i denne perioden.

Skadedyr: Det har vært registrert noen tilfeller av Skjeggkre og vi vil plassere ut 100 feller spredt rundt i boligmassen for å kartlegge eventuelle større utbrudd. Videre tiltak vil bli diskutert basert på resultatet av denne kartleggingen.

I et nytt og moderne borettslag som Kværnerbakken er det mange installasjoner som krever service og vedlikehold og her nevnes en del som det er tegnet service/drifts avtaler om:

- Ventilasjonssystem
- Dører og porter
- Brannluker
- Brannalarms systemer
- Vaktmestertjenester
- Gartner
- Snømåking
- Automatisk garasjelegging



Noen styremedlemmer har mottatt noe opplæring om hvordan man kan starte opp noen av installasjonene før vi må ringe etter service. Dette gjelder garasjeport, ventilasjon og garasjeanlegget. Vi vil da forsøke å løse problemet uten at vi må bestille dyre service utrykninger.

#### Generell info til beboere

Kværnerbakken har en egen hjemmeside som vi holder oppdatert med siste info fra styret og hvor alt av praktisk info ligger. Det finnes også en facebookgruppe for Kværnerbakken hvor beboere kan kommunisere om diverse saker som gjelder nabolaget. Denne siden administreres av beboerne og ikke av styret.

#### Årshjul/vedlikeholdsplan

Styret har allerede startet å tenke på en plan for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Det vil i fremtiden komme behov for maling av oppganger, fasadevask osv og vi vil gjerne stille godt forberedt til dette. Det vil bli satt av en post i regnskapet for sparing til slike ting.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 700 217.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 818 929.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større drift og vedlikeholdskostnader se note 8 for mer info.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 209 495 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 2021 ble det innbetalt kr 3 108 285 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 101 210.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 250 174 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 835 347 til ordinært drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbakken Borettslag.

### Lån

Kværnerbakken Borettslag har lån i Obos banken.  
1,65% flytende rente, lånets siste termin: 30.06.2055

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

### Forretningsførerhonorar

Obos økte sitt forretningshonorar med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kværnerbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0403 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Årsberetning 2021, side 36  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kværnerbakken Borettslag

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 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 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>.

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 148 964</b>	<b>1 365 042</b>	<b>1 148 964</b>	<b>1 250 174</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)	3	2 09 495	2 453 922	577 300	1 589 092
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 108 285	-2 670 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>101 210</b>	<b>-216 078</b>	<b>577 300</b>	<b>1 589 092</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 250 174</b>	<b>1 148 964</b>	<b>1 726 264</b>	<b>2 839 266</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 089 161	1 725 154		
Kortsiktig gjeld		-838 987	-576 190		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 250 174</b>	<b>1 148 964</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 780 619	4 810 026	4 109 532	3 656 436
Innkrevde felleskostnader	2	4 903 144	4 657 164	4 693 468	6 269 564
Andre inntekter	3	16 454	17 205	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 700 217</b>	<b>9 484 395</b>	<b>8 803 000</b>	<b>9 926 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 314	-12 120	-17 000	-20 429
Styrehonorar	5	-131 000	-120 000	-120 000	-131 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-156 860	-153 035	-153 000	-156 860
Konsulenthonorar	7	-8 743	-1 126	-10 000	-10 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 141 234	-1 009 490	-800 000	-835 347
Forsikringer		-141 228	-131 270	-115 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-1 249 007	-1 218 499	-1 198 500	-1 210 700
Andre anlegg		0	0	-345 000	0
Energi/fyring		-795 667	-864 720	-350 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 859	-398 596	-390 000	-405 372
Andre driftskostnader	10	-718 191	-949 583	-863 000	-665 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 818 929</b>	<b>-4 891 264</b>	<b>-4 394 700</b>	<b>-4 617 908</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 881 288</b>	<b>4 593 131</b>	<b>4 408 300</b>	<b>5 308 092</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 108 285	2 670 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 989 573</b>	<b>7 263 131</b>	<b>4 408 300</b>	<b>5 308 092</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 361	1 025	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-3 781 439	-4 810 234	-3 836 000	-3 724 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 780 078</b>	<b>-4 809 209</b>	<b>-3 831 000</b>	<b>-3 719 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 209 495</b>	<b>2 453 922</b>	<b>577 300</b>	<b>1 589 092</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 209 495	2 453 922		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>517 000 000</b>	<b>517 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 678	0
Forskuddsbetalte kostnader		457 390	469 232
Andre kortsiktige fordringer	14	76 303	0
Energiavregning	19	515 770	0
Driftskonto OBOS-banken		530 099	255 319
Sparekonto OBOS-banken		501 920	1 000 603
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 089 161</b>	<b>1 725 154</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>519 089 161</b>	<b>518 725 154</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 5000		655 000	655 000
Annen egenkapital	15	39 960 132	36 750 637
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 615 132</b>	<b>37 405 637</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	270 835 042	273 943 327
Borettsinnskudd	17	206 800 000	206 800 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>477 635 042</b>	<b>480 743 327</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		815 261	216 247
Skyldige offentlige avgifter	18	181	0
Påløpte renter		22 260	20 958



11

Kværnerbakken Borettslag

Energiavregning		0	161 027
Annen kortsiktig gjeld	20	1 285	177 958
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>838 987</b>	<b>576 190</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>519 089 161</b>	<b>518 725 154</b>
<hr/>			
Pantstillelse	21	517 000 000	517 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2022

Styret i Kværnerbakken Borettslag

Lars Westby/s/

Ellen Lystad/s/

Erik  
Ringdal/s/

Trond Erik Solstad-nilsen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 426 512
Garasje	430 668
Eiendomsskatt	45 964
Kapitalkostnader på IN-lån	3 738 360
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 259
Overført til kapitalkostnader	-3 780 619
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 903 144</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune/el-bil	16 454
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 454</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 600
Påløpte feriepenger	-1 285
Arbeidsgiveravgift	-20 429
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 314</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 131 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-8 743

**SUM KONSULENTHONORAR****-8 743****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 024
Drift/vedlikehold VVS	-65 642
Drift/vedlikehold elektro	-5 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-250 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-308 714
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 141 234</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 040
Vann- og avløpsavgift	-769 640
Renovasjonsavgift	-433 327
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 249 007</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 596
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 896
Vaktmestertjenester	-301 695
Vakthold	-114 180
Renhold ved firmaer	-203 880
Snørydding	-37 170
Andre fremmede tjenester	-16 208
Trykksaker	-1 153



Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 389
Bank- og kortgebyr	-2 975
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-718 191</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 317
Andre renteinntekter	44
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 361</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 780 869
Renter på leverandørgjeld	-570
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 781 439</b>

**NOTE: 13****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: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	76 303
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>76 303</b>

**NOTE:****15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	595 174
Egenkapital fra IN tidligere	36 256 673
Egenkapital fra IN 2021	3 108 285
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>39 960 132</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:****16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 40 år

	-310 200
Opprinnelig, 2018	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	36 256 673
Nedbetalt i år, IN	3 108 285
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-270 835 042</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		250
8002		1 000
3009		1 500
2014, 9002		2 950



2009, 2012, 3012, 3019	3 000
103, 104, 201, 202, 2006, 3013	3 050
4011, 4018	3 050
	3 100
4015, 5008, 5012, 8007	3 100
105, 3003, 3006, 4005, 5011	3 200
6007, 6013	3 250
7009	3 300
5003	3 350
1006, 5015	3 400
2008, 4016	3 450
8005	3 500
1011, 2011, 2015, 4012, 4019	3 550
2013, 3010, 3011, 3017, 5009	3 650
6003	3 700
4009, 4010, 4017, 6014	3 800
1009, 2010	3 850
4001, 5005, 5007, 5013, 5014	3 900
3018, 6010	3 950
6011, 6012	4 000
3008	4 050
4007, 4014, 5006, 6005	4 150
7005, 8006	4 200
7007	4 250
2016	4 300
1001, 5004, 8004, 9001	4 500
1005, 1007	4 550
2001, 2004, 2005	4 600
1003, 2007	4 650
3001, 3004, 3005, 4003	4 700
3007, 10001	4 750
3014, 4004	4 800
2002, 4006, 4013, 4020	4 850
5002, 5017	4 900
6006, 6009	5 050
6004, 7011	5 100
7006, 7008	5 200
6001	5 400
9004	5 450
10002	5 750
8003	6 200
4002, 9003	6 350
6002	6 550
7001	6 800



1004, 5001	7 150
1002	7 250
8001	8 050
7004	9 050

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-206 800 000
------------------	--------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-206 800 000**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-181
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-181**

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-1 036 565
Forskuddsinnbetalinger strøm e-bil (a konto)	-67 200

**SUM INNETEKTER** **-1 103 765**

**KOSTNADER**

Administrasjon	78 384
Fjernvarme	1 541 151

**SUM**

**KOSTNADER** **1 619 535**

**SUM ENERGIAVREGNING** **515 770**

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: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 285
-------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-1 285**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	270 835 042
Bregnede IN-forpliktelse	39 364 958
<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

### Styret

Informasjon om borettslaget finnes på <https://vibbo.no/kvaernerbakken>, her kan man også få kontakt med borettslagets styre.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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

Kværnerbakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret. Send navn, leilighetsnummer, antall og nøkkel-/brikkenummer til [kvaernerbakken@styrerommet.no](mailto:kvaernerbakken@styrerommet.no)

### Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom Fremtind Forsikring med kundenummer: 3098240.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft** OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kværnerbakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Møte 14.03.2022 angående saksfremstilling årsmøte vedr. fradeling veggrunn og rettighet til kommunen

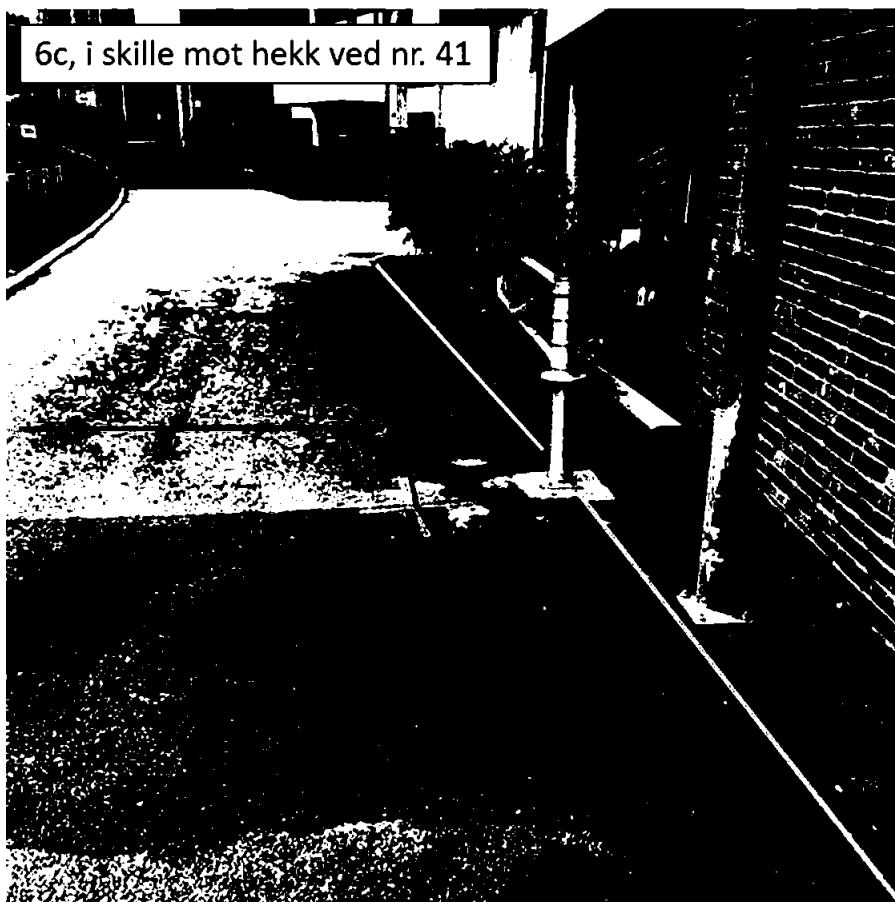
Fra OBOS møtte: Martin Arentz-Hansen, prosjektleder OBOS Nye Hjem AS  
Håvard Bakken, advokat Advokatene i OBOS  
Anniken Skarsbø, prosjektleder OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Monica Bodin-Wilhelmsen, prosjektleder OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fra Kværnerbyen Terrasse møtte: Raha Rasai, styremedlem

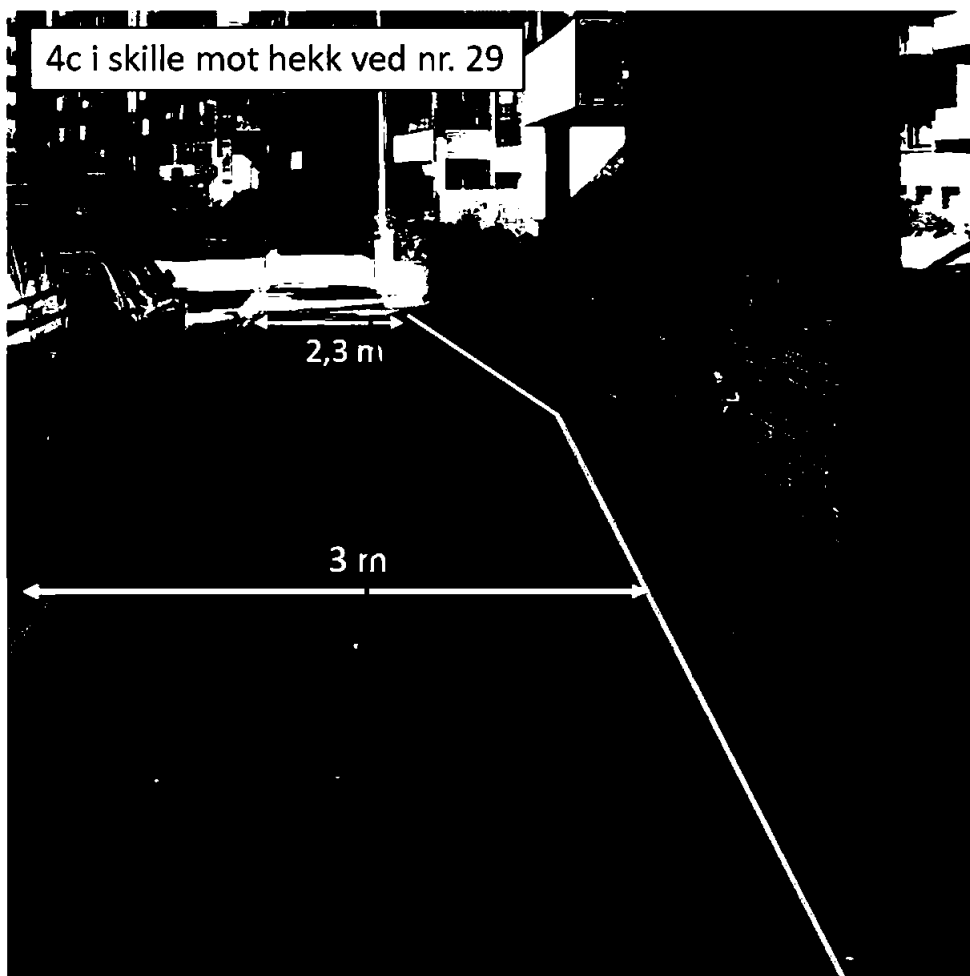
### Informasjon fra Martin:

Vi holder nå på å overlevere de offentlige arealene til kommunen. I den forbindelse ser vi på eiendomsgrensene og reguleringsgrensene.

Illustrert ved foto kan man se at eiendomsgrensene ligger der det er røde kryss i fortauet. Den «riktige grensen» blir der det nå er lagt kantstein i fortauet. Andre steder blir det hekk som blir grensen.



Den røde linje er dagens eiendomsgrense. Kjørevei, parkering og delvis fortau (blå pil) er kommunalt areal (overtar fra OBOS som en del av utbyggingsavtalen for området). Den blå linje er foreslått ny grense, og arealet mellom de to linjene er dermed arealet som sameiet gir fra seg til kommunen.

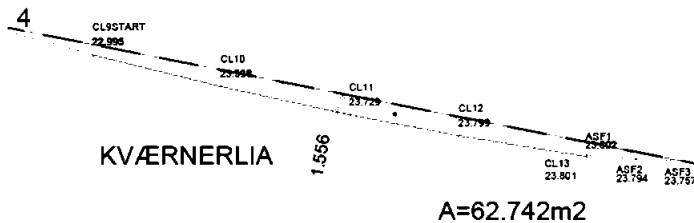


Den blå linje er dagens eiendomsgrense. Kjørevei, parkering og delvis fortau (blå pil) er kommunalt areal (overtar fra OBOS som en del av utbyggingsavtalen for området). Den røde linje er foreslått ny grense, og arealet mellom de to linjene er dermed arealet som sameiet gir fra seg til kommunen.

Ettersom det er avvik mellom nåværende grense og grense for det som bør være offentlig grunn, blir det behov for en arealoverføring til kommunen.

Kartene viser hvor dagens grense er vs. tenkt ny grense.

- Eksisterende eiendomsgrænse er vist med rød stippet linje.
- Areal som overføres til kommunen er skravert grått
- Ny eiendomsgrænse er vist med tynn mørk linje.



For å gå videre med arbeidet med arealoverføring til kommunen, trenger vi et årsmøtevedtak fra boligselskapene (Kværnerbyen Terrasse, Kværnerlia borettslag og Kværnerbakken borettslag).

Enkelte lyktestolper står på boligselskapenes grunn, også etter arealoverføring. Det arbeides med at man i tillegg til arealoverføring av vegggrunn gir kommunen adkomst og rettighet til å vedlikeholde gatebelysning. Hvis ikke kommunen går med på det, kan det bli behov for å flytte lyktestolpene ut i fortauet slik at de er på riktig side av eiendomsgrænsen. OBOS kommer til å argumentere sterkt for at lyktestolpene skal stå slik de er i dag, men det er kommunen som til syvende og sist bestemmer. OBOS vil dekke kostnad for flytting av lyktestolper dersom det blir et krav.





Spørsmål:

**Hvorfor må man overføre areal?**

*Kommunen har et ønske om å eie det de selv skal drifte og ha ansvar for. Som illustrert på foto, vil det i teorien si at de kun har ansvar for å brøyte halve fortauet enkelte steder slik grensene ligger i dag.*

**Hva hvis det ene selskapet ikke samtykker til overføring av areal?**

*Vi håper ikke at det vil skje, men det vil i teorien si at da har ikke kommunen ansvar for å drifte og vedlikeholde den delen av fortauet.*

**Hva er fordelene med å overføre areal?**

*Kommunen tar over ansvaret og kostnaden for å drifte fortauet (snøbrøyting, strøing, vårfeiling og vedlikehold som reasfaltering).*

*Kommunen får også ansvar for ulykker ved manglende vedlikehold, eksempel fallulykker ved manglende strøing.*

*Bruken vil være som i dag. Man vil ha like mye rettighet til å gå på fortauet og bruke det som før.*

*Den delen av fortauet som boligselskapene eier oppleves sannsynligvis som offentlig eiendom i dag.*

**Vil parkeringssituasjonen endres med denne korrigeringen?**

*Parkeringsareal på gata er fremdeles på kommunal grunn, så en arealoverføring vil ikke påvirke dette.*

**Hva er ulempen?**

*Teoretisk ulempe at boligselskapet med en arealoverføring eier et mindre areal, men veiareal har ikke noen verdi i seg selv. Man kan ikke utnytte det til bygging eller annen bruk enn fortau og man har i realiteten ikke noe nytte av det arealet.*



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 18.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 21.05.22

**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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Aleksander Os-Lange og Petrit Loku er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fradeling av veggrunn, og rettighet til kommunen for vedlikehold av gatebelysning**

Årsmøtet godkjenner arealoverføring til Oslo kommune som illustrert på tegning. Styret gis fullmakt til å signere de nødvendige dokumenter for fradeling, oppmåling og arealoverføring. Styret gis samtidig fullmakt til å erklære rettighet til kommunen for adkomst for vedlikehold av gatebelysning med tilhørende kummer, rør og ledninger i grunnen.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 196 500

- For  
 Mot

**Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Robin Andersson

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Rigmor Bjerke

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



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Robin Andersson

**Styremedlem** (2 skal velges)

Rigmor Bjerke

Umair Wafai Chauhdary

**Varamedlem** (2 skal velges)

Lars Westby

Sandra Murad

**Sak 9 Valgkomite**

**valgkomité** (1 skal velges)

Tage Stabell-Kulø

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.