Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 391 479
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KVÆRNERLIA 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:	Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

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, 15.06.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 336 356	14 104 768
Sum inntekter		**14 336 356**	**14 104 768**
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		5 115 467	4 760 312
Sum kostnader		**5 263 797**	**4 903 442**
Driftsresultat		**9 072 559**	**9 201 326**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 769	4 443
Sum finansinntekter		**1 769**	**4 443**
Annen finanskostnad		3 769 229	4 756 464
Sum finanskostnader		**3 769 229**	**4 756 464**
Netto finans		**-3 767 460**	**-4 752 021**
Ordinært resultat før skattekostnad		**5 305 099**	**4 449 305**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**5 305 099**	**4 449 305**
Årsresultat		**5 305 099**	**4 449 305**
Totalresultat		**5 305 099**	**4 449 305**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 305 099	4 449 305
Sum overføringer og disponeringer		**5 305 099**	**4 449 305**

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		519 050 000	519 050 000
Sum varige driftsmidler		**519 050 000**	**519 050 000**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		262 836	
Sum finansielle anleggsmidler		**262 836**	**0**
Sum anleggsmidler		**519 312 836**	**519 050 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		1 194 247	701 441
Sum fordringer		**1 194 247**	**701 441**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 499	1 690 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 125 499**	**1 690 603**
Sum omløpsmidler		**2 319 746**	**2 392 045**
SUM EIENDELER		**521 632 582**	**521 442 045**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
Sum innskutt egenkapital		**650 000**	**650 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 712 949	47 407 850
Sum opptjent egenkapital		**52 712 949**	**47 407 850**
Sum egenkapital		**53 362 949**	**48 057 850**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		259 897 000	265 337 000
Øvrig langsiktig gjeld		207 620 000	207 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		**467 517 000**	**472 957 000**
Sum langsiktig gjeld		**467 517 000**	**472 957 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 361	21 749
Leverandørgjeld		725 272	211 711
Annen kortsiktig gjeld		6 000	193 735
Sum kortsiktig gjeld		**752 633**	**427 195**
Sum gjeld		**468 269 633**	**473 384 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**521 632 582**	**521 442 045**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 298558

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 391 479
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KVÆRNERLIA 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:	Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2022

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, 31.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 336 356	14 104 768
Sum inntekter		**14 336 356**	**14 104 768**
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		5 115 467	4 760 312
Sum kostnader		**5 263 797**	**4 903 442**
Driftsresultat		**9 072 559**	**9 201 326**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 769	4 443
Sum finansinntekter		**1 769**	**4 443**
Annen finanskostnad		3 769 229	4 756 464
Sum finanskostnader		**3 769 229**	**4 756 464**
Netto finans		**-3 767 460**	**-4 752 021**
Ordinært resultat før skattekostnad		**5 305 099**	**4 449 305**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**5 305 099**	**4 449 305**
Årsresultat		**5 305 099**	**4 449 305**
Totalresultat		**5 305 099**	**4 449 305**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 305 099	4 449 305
Sum overføringer og disponeringer		**5 305 099**	**4 449 305**

Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA 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		519 050 000	519 050 000
Sum varige driftsmidler		**519 050 000**	**519 050 000**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		262 836	
Sum finansielle anleggsmidler		**262 836**	**0**
Sum anleggsmidler		**519 312 836**	**519 050 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		1 194 247	701 441
Sum fordringer		**1 194 247**	**701 441**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 125 499	1 690 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 125 499**	**1 690 603**
Sum omløpsmidler		**2 319 746**	**2 392 045**
SUM EIENDELER		**521 632 582**	**521 442 045**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		650 000	650 000
Sum innskutt egenkapital		**650 000**	**650 000**
Opptjent egenkapital			

Annen egenkapital	52 712 949	47 407 850
Sum opptjent egenkapital	**52 712 949**	**47 407 850**
Sum egenkapital	**53 362 949**	**48 057 850**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	259 897 000	265 337 000
Øvrig langsiktig gjeld	207 620 000	207 620 000
Sum annen langsiktig gjeld	**467 517 000**	**472 957 000**
Sum langsiktig gjeld	**467 517 000**	**472 957 000**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 361	21 749
Leverandørgjeld	725 272	211 711
Annen kortsiktig gjeld	6 000	193 735
Sum kortsiktig gjeld	**752 633**	**427 195**
Sum gjeld	**468 269 633**	**473 384 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**521 632 582**	**521 442 045**

Organisasjonsnr: 918 391 479
KVÆRNERLIA 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

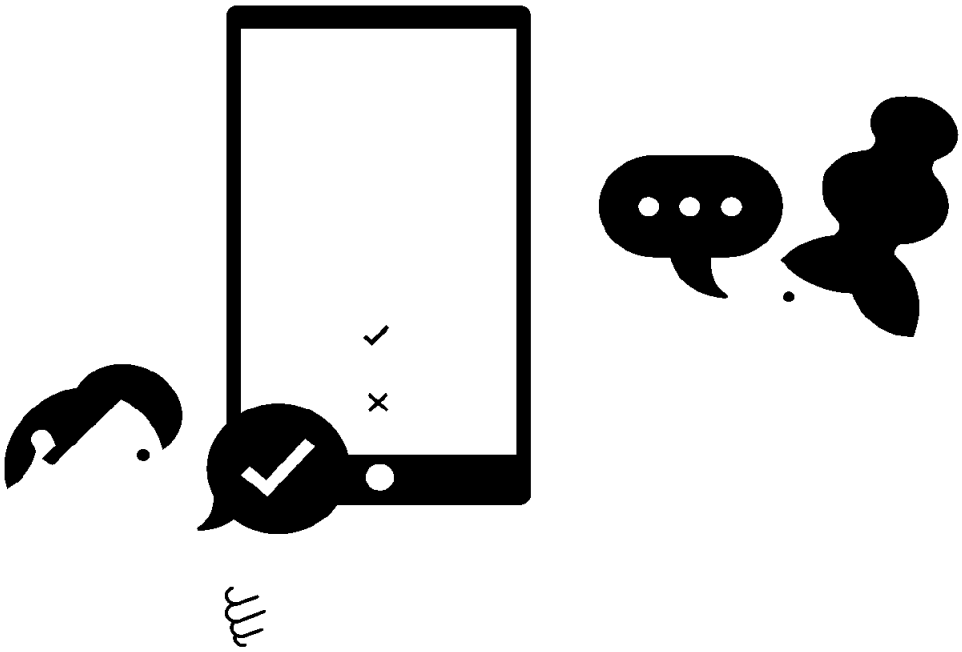
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Årsmøte 2022

Kværnerlia Borettslag

10. mai 2022

Selskapsnummer: 698

OBOS

Velkommen til årsmøte i Kværnerlia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
10. mai 2022 kl. 18:00, Fyrhuset i Kværnerbyen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fradeling av veggrunn, og rettighet til kommunen for vedlikehold av gatebelysning
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Etablering av MC plasser
7. Vedtektsendring - nytt punkt om avregning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerlia Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

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.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

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

· Eksisterende eiendomsgrense er vist med rød stiplet linje.

· Areal som overføres til kommunen er skravert grått

· Ny eiendomsgrense er vist med tynn mørk linje.

Stolpene for offentlig gatebelysning vil stå på privat grunn og for at kommunen fritt skal kunne vedlikeholde disse må det gis en fullmakt for adkomst til disse.

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. Areal Kværnerlia brl: ca. 63 kvm

Vedlegg
2. A10_102_Kværnerlia Alt 1.pdf

Sak 5

Vedtektsendring - 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 vedtektsendring 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 6

Etablering av MC plasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har lenge vært ønske fra en del beboere om et tilbud på MC plasser, som vi pr. dags dato ikke har tilbud om.

For å imøtekomme dette ønske foreslår styret å fjerne en del sykkelparkeringer i garasjeområdet, dvs. på utsiden av inngangspartiet 23/25 for å omgjøre disse til MC parkeringer.

I sykkelbodene både innenfor 23/25 og 19/21 er det til sammen ca. 100 ledige plasser for å parkere sykler, slik at kapasiteten for oppbevaring av sykler vil fortsatt være god.

Forslag til vedtak
En del av sykkelparkeringer i garasjeområdet, dvs. på utsiden av inngangspartiet 23/25 omgjøres til MC parkeringer.

Sak 7

Vedtektsendring - nytt punkt om avregning

Forslag fremmet av:
Adnan Kulenovic

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker herved å innlemme et nytt punkt i vedtektene for borettslaget for når OBOS skal fakturere fast årlig avregning av energi i borettslaget uavhengig av når Techem gjør avregningen. Dette skal sørge for at disse fakturaene blir forutsigbare og rettferdige da andelseiere får sine overskudd til faste tider og blir belastet i samme periode. Det foreslås at dette overskuddet/underskuddet etter energi avregning skal faktureres i juni hvert år.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å fortsette med dagens løsning, og mener vi må akseptere at det kan variere hvor raskt en avregning kan skje. Vi stiller oss ikke bak forslaget

Forslag til vedtak
Det innlemmes et nytt punkt i vedtektene for borettslaget for når OBOS skal fakturere fast årlig avregning av energi i borettslaget uavhengig av når Techem gjør avregningen. Dette skal sørge for at disse fakturaene blir forutsigbare og rettferdige da andelseiere får sine overskudd til faste tider og blir belastet i samme periode. Det foreslås at dette overskuddet/underskuddet etter energi avregning skal faktureres i juni hvert år.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges 1 delegat med vara til OBOS sin generalforsamling. Delegaten og varadelegaten sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Medlemmene velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Ison-Haug	Freserveien 29
Nestleder	Marianne Moltke-Hansen	Freserveien 29
Styremedlem	Melina Edvardsen	Freserveien 21
Styremedlem	Nils B Tollefsen Kavli	Freserveien 23
Varamedlem	Kim Ronny Gyth	Freserveien 23
Varamedlem	Gunn Elisabeth Nordlie	Freserveien 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Roger Ison-Haug Freserveien 29

Varadelegert
Marianne Moltke-Hansen Freserveien 29

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kværnerlia Borettslag
Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.
Kværnerlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 918391479, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Freserveien 19
Freserveien 21
Freserveien 23
Freserveien 25
Freserveien 27
Freserveien 29

Gårds- og bruksnummer:
236 228

Første innflytting skjedde i 2017. Tomten, kjøpt i 2017 er på 5852 m2.

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

Kværnerlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 8 896 356.
Dette er noe mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 263 797.

Resultat
Årets resultat på kr 5 305 099 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 5 440 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr – 134 901.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 567 113 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 1 800 000 til ordinært 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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1 723. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerlia Borettslag.

Lån
Kværnerlia Borettslag har 1 lån i OBOS Banken.
Lånet ble tatt opp i 2017 og har 40 års løpetid, med 5 års avdragsfrihet og flytende rente på 1,65 % pr. mars 2022. Avdragsfriheten utløper 1. juli 2022.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 3 891.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.02.22. I tillegg øker garasjeleien til kr 400 pr. måned fra 01.05.22

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

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

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 964 850**	**1 975 545**	**1 964 850**	**1 567 113**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 305 099	4 449 305	-688 200	2 080 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0	0	0	-2 755 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-5 440 000	-4 460 000	0	0
Langsiktig fordring	15	-262 836	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-397 737**	**-10 695**	**-688 200**	**-674 400**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 567 113**	**1 964 850**	**1 276 650**	**892 713**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 455 273	2 392 045
Kortsiktig gjeld	111 840	-427 195
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 567 113**	**1 964 850**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 768 952	4 756 464	3 980 652	6 937 200
Innkrevde felleskostnader	2	5 123 436	4 888 304	5 119 348	5 365 800
Ladepunkt		800	0	0	0
Andre inntekter	3	3 168	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 896 356**	**9 644 768**	**9 100 000**	**12 303 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-13 130	-18 200	-18 400
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 045	-8 188	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-155 645	-151 850	-156 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-57 022	-118 039	-40 000	-40 000
Kontingenter		-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 211 025	-1 179 657	-1 800 000	-1 800 000
Forsikringer		-278 582	-262 712	-276 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-1 119 859	-1 093 748	-1 104 000	-1 149 000
Andre anlegg		-214 848	-260 847	-371 000	-371 000
Energi/fyring	10	-673 800	-402 363	-565 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 410	-469 300	-493 000	-505 000
Andre driftskostnader	11	-885 231	-787 609	-820 000	-880 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 263 797**	**-4 903 442**	**-5 807 200**	**-5 943 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 632 559**	**4 741 326**	**3 292 800**	**6 359 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 440 000	4 460 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**9 072 559**	**9 201 326**	**3 292 800**	**6 359 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 769	4 443	0	0
Finanskostnader	13	-3 769 229	-4 756 464	-3 981 000	-4 279 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 767 460**	**-4 752 021**	**-3 981 000**	**-4 279 000**
ÅRSRESULTAT		**5 305 099**	**4 449 305**	**-688 200**	**2 080 600**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 305 099	4 449 305		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Langsiktige fordringer	15	262 836	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**519 312 836**	**519 050 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		285 149	402 177
Andre kortsiktige fordringer	16	44 625	299 264
Energiavregning	20	864 473	0
Driftskonto OBOS-banken		639 653	596 486
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 015
Sparekonto OBOS-banken		485 846	1 084 103
SUM OMLØPSMIDLER		**2 319 746**	**2 392 045**
SUM EIENDELER		**521 632 582**	**521 442 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 130 * 5000		650 000	650 000
Annen egenkapital	17	52 712 949	47 407 850
SUM EGENKAPITAL		**53 362 949**	**48 057 850**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	259 897 000	265 337 000
Borettsinnskudd	19	207 620 000	207 620 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**467 517 000**	**472 957 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		725 272	211 711
Påløpte renter		21 361	21 749
Energiavregning		0	64 632
Annen kortsiktig gjeld	21	6 000	129 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		**752 633**	**427 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**521 632 582**	**521 442 045**

Kværnerlia Borettslag

Pantstillelse	22	519 050 000	519 050 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022
Styret i Kværnerlia Borettslag

Roger Ison-Haug /s/ Melina Edvardsen /s/ Nils B. Tollefsen Kavli /s/

Marianne Moltke-Hansen /s/

Kværnerlia Borettslag

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.

SKATTETREKKSKONTO
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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 569 000
Garasje	396 000
Strøm elbil	107 600
Eiendomsskatt	50 836
Kapitalkostnader på IN-lån	3 781 493
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 541
Overført til kapitalkostnader	-3 768 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 123 436**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 281
Nøkler	1 887
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 168**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 960
Multiconsult Norge AS,bygningsmessige vurderinger	-32 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-57 022**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 493
Drift/vedlikehold elektro	-51 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-358 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-292 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-195 000
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 211 025**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 904
Vann- og avløpsavgift	-646 994
Renovasjonsavgift	-421 961
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 119 859**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-625 338
Andre fyringskostnader	-48 462
SUM ENERGI / FYRING	**-673 800**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 586
Skadedyrarbeid	-9 576
Lyspærer og sikringer	-3 786
Vaktmestertjenester	-293 250
Vakthold	-150 570
Renhold ved firmaer	-358 525
Snørydding	-24 927
Andre fremmede tjenester	-4 145
Kontor- og datarekvisita	-2 579
Trykksaker	-999
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 300
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 951
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-885 231**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 743
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	**1 769**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 768 952
Renter på leverandørgjeld	-277
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 769 229**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2016.
Gnr.236/bnr.228
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	262 836
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**262 836**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - for lite innbetalt IN-lån	34 625
Avsatt refusjon egenandel fra Tryg	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**44 625**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 179 949
Egenkapital fra IN tidligere	46 093 000
Egenkapital fra IN 2021	5 440 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**52 712 949**

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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-311 430 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 093 000
Nedbetalt i år, IN	5 440 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-259 897 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2022.
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. Estimatet 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 Boligkreditt AS**	**Første avdrag er 30/07-2022**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2022	
1011, 4003		300
4018		1 150
4017		1 400
4008		1 800
9004		1 850
7003		1 950
7009		2 200
5016		2 250
2014		2 900
2009, 2012, 5008		2 950

	Kværnerlia Borettslag
3012, 3016	3 000
103, 104, 201, 202, 2006, 4011	3 050
4015	3 050
101, 102, 203, 204, 1006, 2015	3 100
3007, 5012	3 100
3003, 3006, 6009, 6013	3 200
2003	3 250
3019, 8003	3 300
5003, 6006	3 350
5015	3 400
4005, 4007, 6003	3 450
105, 6007	3 500
1008, 2010, 2011, 4012	3 550
2013, 3010	3 650
4009, 4016, 6008, 6014	3 800
1009	3 850
4001, 5005, 5006, 5011, 5013	3 900
2008, 3011, 3018, 6010, 7005	3 950
6011	4 000
3008, 3015, 4010	4 050
1005	4 100
4014, 5007, 5014, 6005, 7010, 7011	4 150
6012, 7007	4 250
2016	4 300
1001, 2002, 8006	4 500
1007, 1010	4 550
2001, 2004, 2005	4 600
1003, 2007, 8004, 10001	4 650
3004, 3005, 9001	4 700
4004	4 800
4006, 4013, 4020	4 850
5002, 5010, 5017	4 900
5004	4 950
6015	5 050
6004	5 100
7006, 7008	5 200
3002	5 250
8007	5 300
6001	5 400
10002	5 750
4002, 9003	6 350
6002	6 550
1004	7 150
1002	7 250
8001	8 050
7001	8 100

	Kværnerlia Borettslag
7004	8 800
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 2017	-207 620 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-207 620 000**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-735 192
SUM INNTEKTER	**-735 192**
KOSTNADER	
Techem	82 352
Fjernvarme	1 517 313
SUM KOSTNADER	**1 599 665**
SUM ENERGIAVREGNING	**864 473**

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

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt egenandel skadesak 2021, betalt i 2022	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 000**

Kværnerlia Borettslag

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	259 897 000
Beregnede IN-forpliktelser	51 533 000
TOTALT	**519 050 000**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning for 2021
Styret fikk inn to nye styremedlemmer i år pluss to varamedlemmer. Tre avsluttet sitt verv, to valgte gjenvalg. Vi har derfor totalt vært 4 styremedlemmer og to varamedlemmer dette året.

Styret har avholdt 10 styremøter, hvorav 2 budsjettmøter, siden forrige generalforsamling. Av smittevernhensyn har vi ikke hatt beboertreff, men dette er tenkt gjennomført i mai.

Noen av sakene styret har jobbet med dette året:

Dugnad:
- I år må vi olje fellesterrassene, og vi forsøker oss på en dugnad hvor folk selv kan skrive opp hvilken fellesterrasse de kan bidra med å olje. Det har tidligere vist seg vanskelig å få til en dugnad på vask av boområder. Derfor fikk vi vasket disse i mars.

Utearealer:
- Beplantingen på utearealene er mer eller mindre død, trolig pga mye fukt. Det er lagt noe ekstra drenering samt at AF er i gang med å utbedre dreneringen mellom byggene og Konows gate. Styret har søkt om, og fått tildelt, midler for å beplante alle områdene på nytt. Vi fikk støtte fra Obos til dette er på kr 34.840,-

Avfallshåndtering og -rom
- Mengden med papp- og papirsøppel har vært økende, og vi har, uten kostnad, fått en ny beholder for dette fra Oslo kommune.
- Da enkelte beboere ikke respekterer at kun vanlig avfall skal kastes i felles avfallsrom, har vi hatt noen ekstra kostnader for å få fjernet gjensatte artikler.
- Det har blitt bestilt egen kontainer to ganger i løpet av året hvor beboere har hatt anledning til å kaste avfall.

HMS
- Det foretas årlige runder med vaktmester, og styret går ukentlig runder i alle bygningene.
- Feller for rotter, mus og skjeggkre er satt ut. Vi har generelt lite skadedyr, men det har vært to tilfeller der en beboer har meldt om skjegg- eller sølvkre.
- Sprinklerservice og -kontrollavtale (hm… avtale for …?) løper som vanlig, i tillegg til at styret hver måned kontrollerer at det er som er lagret i kjellerne er i henhold til …?
- Det har i en periode vært mange innbrudd i noen kjellerboder. For å redusere sannsynlighet for innbrudd, har alle bodene fått en kraftig kjetting som skal forhindre slike innbrudd som ble foretatt. Det er ikke meldt inn eller blitt oppdaget noen innbrudd etter dette. Styret har bedt Securitas om å øke kontrolen av området.
- I hver trappeoppgang, ca midt i hver oppgang, er det nå plassert ut hjertestartere. Disse har tale som forklarer bruk.
- Styret har fått gjennomført den første rensen av hele ventilasjonsanlegget siden borettslaget ble tatt i bruk. Det er utført rens i rørene fra leilighetene. En håndfull leiligheter ble ikke renset i første runde, og for disse er det satt opp ny rens 1/6/22
- Det er gjennomført totalkontroll av det elektriske anlegget, frem til hver boenhet, der ansvaret til den enkelte beboer starter. Det ble funnet enkelte avvik som er under utbedring for Obos sin regning.

- Høsten 2021 ble det gjennom en uke foretatt kontroll av alle elementer av brannvarslingsanlegget. Dette ble kontrollert opp mot lovverket, samt mot leverandørens beskrivelse. Det ble funnet avvik. Disse er under utbedring for Obos sin regning.

Parkering og garasje
- De fjernkontrollene som benyttes, har leverandøren ikke klart å levere reservedeler eller erstatningsenheter til gjennom året. De varslet opp til seks måneders ventetid pga komponentmangel på verdensmarkedet, men denne ventetiden er dessverre blitt lengre.
- Garasjen er blitt rengjort en gang det siste året, og det blir gjennomført ny rengjøring i april 2022.
- Det er fare for økte driftskostnader i forbindelse med stans i anlegget, da noen rygger inn i anlegget, og refleksen fra bremselysene bryter laserlyset. Da stanser anlegget. Styret har forsøkt å gi dem det gjelder, direkte beskjed, og vil fortsette med dette.

Felles beboertreff
- Dette planlegges en sammenkomst for alle beboerne i mai.

Saker meldt inn til OBOS som reklamasjon
- Styret har de siste årene tatt opp en del reklamasjonssaker med Obos. Dette har vært en tidkrevende, slitsomt og til tider frustrerende. Styret har vurdert å ta rettslige skritt. Dette har vi klart å unngå ved å jobbe mye og målrettet ovenfor både Obos og deres entreprenør. – Alle avvik styret har meldt inn, er akseptert av Obos.

De saker som har pågått over lengre periode, og som ikke er helt i mål er:
1. Det har tidligere vært tegn på vanninnsig i U1 og U2 i nr 25 og 21. Dette ser nå ut til å være korrigert.
2. Innglassing av balkongene. Her har Obos/AF slitt med mange faktorer, først Covid, så en leverandør som ikke lenger finnes, så nok en leverandør som blir borte. Vi forventer at dette bringes i orden i løpet av våren.

Digitalnøkkel
- Det er montert digital Obos-nøkkel på alle dørene inn til borettslaget. Mange av oss har også bestilt dette til egen dør, men pga mangel på komponenter i verdensmarkedet, ble det en langdryg affære. Styret følger opp, men leverandøren sliter med å bekrefte tidspunkt for levering.

Styret
Styret kan kontaktes på e-post kvaernerlia@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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
Kværnerlia Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Renhold
Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Parkering
Hvilke andelseiere som har parkeringsplass følger av vedlegg til vedtektene. Det er 10 parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene, og kan omsettes internt i borettslaget. Det følger av vedtektene hvilke disse er.

Nøkler/skilt
Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret på kvaernerlia@styrerommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel/nøkkelbrikke).

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 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.

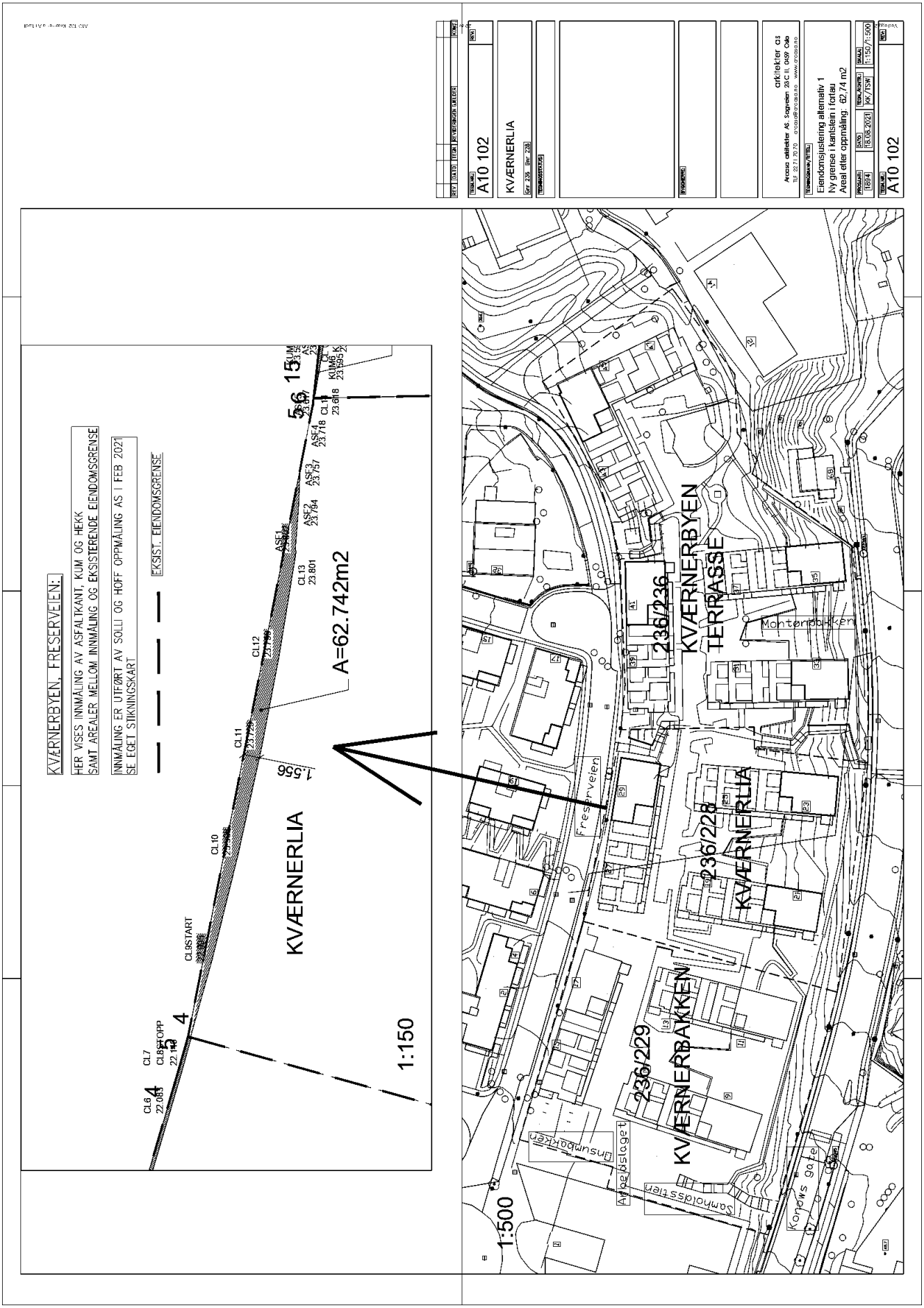
Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

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

Kabel-TV
Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.


KVÆRNERBYEN, FRESERVEIEN:
HER VISES INNMÅLING AV ASFALTKANT, KUM OG HEKK
SAMT AREALER MELLOM INNMÅLING OG EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE
INNMÅLING ER UTFØRT AV SOLLI OG HOFF OPPMÅLING AS I FEB 2021
SE EGET STIKNINGSKART
EKSIST. EIENDOMSGRENSE
A=62.742m2
1:150
1:500
KVÆRNERLIA
KVÆRNERBYEN
TERRASSE
KVÆRNERBAKKEN
236/236
236/228
236/229
Montørbakken
Freserveien
Insumbakken
Arbeidslaget
Samholdsstien
Konows gate
A10 102
KVÆRNERLIA
Eiendomsjustering alternativ 1
Ny grense i kantstein i fortau
Areal etter oppmåling: 62,74 m2
18.08.2021
1:150/1:500

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22
Selskapsnummer: 698 **Selskapsnavn:** Kværnerlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

30 av 31

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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