



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 093 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVERNSTUJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 3
2003 LILLESTRØM

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: Mona Sigvartsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.07.2022

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, 29.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 126 809	0
Sum inntekter		1 126 809	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	331 295	0
Sum kostnader		331 296	0
Driftsresultat		795 513	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		479	0
Sum finansinntekter		479	0
Annen rentekostnad		50 491	0
Sum finanskostnader		50 491	0
Netto finans		-50 011	0
Ordinært resultat før skattekostnad		745 502	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		745 502	0
Årsresultat		745 502	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	745 502	0
Sum overføringer og disponeringer		745 502	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	39 000 000	0
Sum varige driftsmidler		39 000 000	0
Sum anleggsmidler		39 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 469	0
Andre fordringer		552 074	0
Sum fordringer		567 543	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 078	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 078	0
Sum omløpsmidler		1 006 621	0
SUM EIENDELER		40 006 621	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	50 000	0
Sum innskutt egenkapital		50 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	745 502	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		745 502	0
Sum egenkapital		795 502	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	24 581 455	0
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	14 520 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		39 101 455	0
Sum langsiktig gjeld		39 101 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 119	0
Annen kortsiktig gjeld		104 545	0
Sum kortsiktig gjeld		109 664	0
Sum gjeld		39 211 119	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 006 621	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 772416

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 093 774
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVERNSTUJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 3
2003 LILLESTRØM

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: Mona Sigvartsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.07.2022

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 927 093 774
KVERNSTUJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 126 809	0
Sum inntekter		1 126 809	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	0	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	331 295	0
Sum kostnader		331 296	0
Driftsresultat		795 513	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		479	0
Sum finansinntekter		479	0
Annen rentekostnad		50 491	0
Sum finanskostnader		50 491	0
Netto finans		-50 011	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		745 502	0
Årsresultat		745 502	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	745 502	0
Sum overføringer og disponeringer		745 502	0



Organisasjonsnr: 927 093 774
KVERNSTUJORDET BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	39 000 000	0
Sum varige driftsmidler		39 000 000	0

Sum anleggsmidler		39 000 000	0
-------------------	--	------------	---

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		15 469	0
Andre fordringer		552 074	0
Sum fordringer		567 543	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 078	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 078	0

Sum omløpsmidler		1 006 621	0
------------------	--	-----------	---

SUM EIENDELER		40 006 621	0
---------------	--	------------	---

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	50 000	0
Sum innskutt egenkapital		50 000	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	745 502	0
Sum opptjent egenkapital		745 502	0

Sum egenkapital		795 502	0
-----------------	--	---------	---

Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	24 581 455	0



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	14 520 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		39 101 455	0
Sum langsiktig gjeld		39 101 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 119	0
Annen kortsiktig gjeld		104 545	0
Sum kortsiktig gjeld		109 664	0
Sum gjeld		39 211 119	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 006 621	0



Organisasjonsnr: 927 093 774
KVERNSTUJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3,4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	684 399	0	986 830	986 830
Andre inntekter	2	442 410	0	750 000	700 000
Sum inntekter		1 126 809	0	1 736 830	1 686 830
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	0	0	1 410	1 410
Styrehonorar	4	0	0	10 000	10 000
Andre honorarer	4	0	0	5 000	5 000
Revisjonshonorar	4	0	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		21 875	0	37 500	38 600
Konsulenttjenester	5	0	0	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	19 141	0	100 000	90 000
Kommunale avgifter		24 271	0	110 000	110 000
Eiendomsskatt		2 470	0	0	0
Kostnader til sameier		149 509	0	200 000	215 000
Energi/fyring	7	0	0	10 000	10 000
Andre driftskostnader	8	114 029	0	18 000	23 000
Sum kostnader		331 296	0	502 910	514 010
Driftsresultat		795 513	0	1 233 920	1 172 820
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		479	0	0	500
Rentekostnader		50 491	0	244 830	244 830
Sum finansposter		-50 011	0	-244 830	-244 330
Årets resultat		745 502	0	989 090	928 490
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	745 502	0	0	0
Sum disponering		745 502	0	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	39 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 000 000	0
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		15 469	0
Kortsiktige fordringer		546 955	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 119	0
Bank		439 078	0
Sum omløpsmidler		1 006 621	0
SUM EIENDELER		40 006 621	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	50 000	0
Opptjent egenkapital	11	745 502	0
Sum egenkapital		795 502	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	24 581 455	0
Borettsinnskudd	13, 14	14 520 000	0
Sum langsiktig gjeld		39 101 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 119	0
Annen kortsiktig gjeld		104 545	0
Sum kortsiktig gjeld		109 664	0
Sum gjeld		39 211 119	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 006 621	0

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Kvernstujordet borettslag

Mona Sigvartsen
Styreleder

Agnes Bottolfsen
Styremedlem

Espen Ilmo
Styremedlem

Hugo Hvidsten
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	480 282	0
Stipulerte renter	167 977	0
Kabel-TV/bredbånd	36 140	0
Sum	684 399	0

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Mva kompensasjon	25 527	0
Mva justering bygg	416 883	0
Sum	442 410	0



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget er nytt og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader i forbindelse med konsulenttjenester i 2021.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
--	------	------

Brannsikring	8 051	0
Renholdstjenester	11 091	0
Sum	19 141	0

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader i forbindelse med energi i 2021.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
--	------	------

Andre kontorkostnader	111 325	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 704	0
Sum	114 029	0



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	39 000 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 000 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	10	5 000	50 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Tilført til/fra EK fra årets resultat	745 502	0
Opptjent egenkapital 31.12	745 502	0

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11541962
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	0.718 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051
Opprinnelig lånebeløp:	24 581 455
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	24 581 455
Lånesaldo 31.12:	24 581 455
Saldo 5 år frem i tid:	24 581 455



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	39 101 455	0
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 000 000	0

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 203 000	0



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	745 502	0
Kjøp/salg anleggsmidler	-39 000 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	14 570 000	0
B. Årets endringer disponible midler	-23 684 498	0
C. Disponible midler 31.12	896 957	0
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 006 621	0
- Kortsiktig gjeld	109 664	0
= Disponible midler 31.12	896 957	0



Resultat og balanse med noter for Kvernstujordet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvernstujordet borettslag

Styreleder	Mona Sigvartsen (sign.)	01.06.2022
Styremedlem	Agnes Bottolfsen (sign.)	25.05.2022
Styremedlem	Espen Ilmo (sign.)	25.05.2022
Styremedlem	Hugo Hvidsten (sign.)	26.05.2022



Kvernstujordet borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Mona Sigvartsen, stasjonsveien 11h
Styremedlem, Espen Ilmo, Åshagan 28
Styremedlem, Hugo Hvidsten, Kjerkekilåsen 19
Styremedlem, Agnes Bottolfsen, Georg Frølichs vei 35
Varamedlem, Lars Hasle, Georg Frølichs vei 35

Selskapsinformasjon

Kvernstujordet borettslag har organisasjonsnummer 927093774

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 927093774.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Kvernstujordet borettslag , 927093774.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Kvernstujordet borettslag ble stiftet 23.04.2021.

Borettslaget består av 10 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Kvernstujordet 1, 1482 Nittedal.

Eiendommen har gnr 14, bnr 3 i Nittedal kommune kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte. Det er en institusjon med døgnbemanning og svært god faglig basis. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Bemanningen i borettslaget er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver



bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar i tett samarbeid med Kvernstua Sameie, bemanning og Nittedal Kommune den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Styret lener seg tungt mot internkontrollsystemet som bemanningen er underlagt.

Styrets arbeid

Siden stiftelsesdagen 23.04.21 har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Av andre større saker kan nevnes:

- Gjennomført 1 års befaring.
- Finansiering og innkjøp av møbler til fellesarealer.

Annet som kan nevnes:

- Informasjon
- Velferdstiltak - julemarkering - grillfest - andre mindre velferdsaktiviteter (turer o.a).

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 795 513,- og et positivt årsresultat på kr 745 502,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Styrehonorar ble ikke utbetalt i 2021.
- Revisjonshonorar er ikke fakturert fordi det ikke var noen regnskap i 2020 å behandle.
- Forretningsførerhonoraret ble budsjettet for sum for et helt år, men borettslaget ble ikke opprettet før noen måneder inn i året.
- Alle kostnader er lavere enn budsjettet fordi det er budsjettet med forventet årlig sum.
- Energi/fyring har ingen kostnader i 2021.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 896 957,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettetert med løpende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiet som borettslaget er en del av, er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 24353329. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



Bruksoverlating (utleie mm)

Andelseieren kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret og Nittedal kommune overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan bare gis dersom brukeren oppfyller vilkårene til å være andelseier, jfr. vedtektene pkt. 2 og/eller 3, og utpekes av Nittedal kommune.

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Kabel-TV og bredbånd

NOKAB

Nokab er en lokal leverandør, som kjøper signaler av Telia og distribuerer dette på eget fibernett. Ved spørsmål eller problemer skal du kontakte Nokab direkte. Telefon til kundeservice: 67 06 15 19, hverdager mellom kl. 08 – 16, kveldsåpent onsdager til 21, lørdag 10 – 16. E-post: firmapost@nokab.no, www.facebook.no/norskkabeltv

Driften av borettslaget

Borettslaget har (sammen med Kvernstua Sameie) avtale om vaktmestertjeneste.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Styret kan kontaktes på telefon 452 82 435 og e-post: mona.sigvartsen.haugen@nittedal.kommune.no

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	684 399	0	986 830	986 830
Andre inntekter	2	442 410	0	750 000	700 000
Sum inntekter		1 126 809	0	1 736 830	1 686 830
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	0	0	1 410	1 410
Styrehonorar	4	0	0	10 000	10 000
Andre honorarer	4	0	0	5 000	5 000
Revisjonshonorar	4	0	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		21 875	0	37 500	38 600
Konsulenttjenester	5	0	0	5 000	5 000
Drift og vedlikehold	6	19 141	0	100 000	90 000
Kommunale avgifter		24 271	0	110 000	110 000
Eiendomsskatt		2 470	0	0	0
Kostnader til sameier		149 509	0	200 000	215 000
Energi/fyring	7	0	0	10 000	10 000
Andre driftskostnader	8	114 029	0	18 000	23 000
Sum kostnader		331 296	0	502 910	514 010
Driftsresultat		795 513	0	1 233 920	1 172 820
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		479	0	0	500
Rentekostnader		50 491	0	244 830	244 830
Sum finansposter		-50 011	0	-244 830	-244 330
Årets resultat		745 502	0	989 090	928 490
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	745 502	0	0	0
Sum disponering		745 502	0	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	39 000 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 000 000	0
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		15 469	0
Kortsiktige fordringer		546 955	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 119	0
Bank		439 078	0
Sum omløpsmidler		1 006 621	0
SUM EIENDELER		40 006 621	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	50 000	0
Opptjent egenkapital	11	745 502	0
Sum egenkapital		795 502	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	24 581 455	0
Borettsinnskudd	13, 14	14 520 000	0
Sum langsiktig gjeld		39 101 455	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 119	0
Annen kortsiktig gjeld		104 545	0
Sum kortsiktig gjeld		109 664	0
Sum gjeld		39 211 119	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 006 621	0

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Kvernstujordet borettslag

Mona Sigvartsen
Styreleder

Agnes Bottolfsen
Styremedlem

Espen Ilmo
Styremedlem

Hugo Hvidsten
Styremedlem

5254 Kvernstujordet borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	480 282	0
Stipulerte renter	167 977	0
Kabel-TV/bredbånd	36 140	0
Sum	684 399	0

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Mva kompensasjon	25 527	0
Mva justering bygg	416 883	0
Sum	442 410	0



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
--	------	------

Borettslaget er nytt og det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader i forbindelse med konsulenttjenester i 2021.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
--	------	------

Brannsikring	8 051	0
Renholdstjenester	11 091	0
Sum	19 141	0

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
--	------	------

Sameiet har ikke hatt kostnader i forbindelse med energi i 2021.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
--	------	------

Andre kontorkostnader	111 325	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 704	0
Sum	114 029	0



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	39 000 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 000 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	10	5 000	50 000

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Tilført til/fra EK fra årets resultat	745 502	0
Opptjent egenkapital 31.12	745 502	0

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11541962
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	0.718 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051
Opprinnelig lånebeløp:	24 581 455
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	24 581 455
Lånesaldo 31.12:	24 581 455
Saldo 5 år frem i tid:	24 581 455

5254 Kvernstujordet borettslag



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	39 101 455	0
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	39 000 000	0

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 203 000	0



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	745 502	0
Kjøp/salg anleggsmidler	-39 000 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	14 570 000	0
B. Årets endringer disponible midler	-23 684 498	0
C. Disponible midler 31.12	896 957	0
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 006 621	0
- Kortsiktig gjeld	109 664	0
= Disponible midler 31.12	896 957	0



Resultat og balanse med noter for Kvernstujordet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvernstujordet borettslag

Styreleder	Mona Sigvartsen (sign.)	01.06.2022
Styremedlem	Agnes Bottolfsen (sign.)	25.05.2022
Styremedlem	Espen Ilmo (sign.)	25.05.2022
Styremedlem	Hugo Hvidsten (sign.)	26.05.2022



Til generalforsamlingen i Kvernsstujordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kvernsstujordet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 745 502. Årsregnskapet 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 årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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>.

Lillestrøm, 12. juni 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Kvernsstujordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kvernsstujordet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 745 502. Årsregnskapet 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 årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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>.

Lillestrøm, 12. juni 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

