



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJERNEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 248 233	1 219 934
Sum inntekter		1 248 233	1 219 934
Kostnader			
Lønnskostnad		19 818	20 538
Annen driftskostnad		725 299	637 700
Sum kostnader		745 117	658 238
Driftsresultat		503 116	561 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 062	1 685
Sum finansinntekter		1 062	1 685
Annen finanskostnad		211 873	262 559
Sum finanskostnader		211 873	262 559
Netto finans		-210 811	-260 874
Ordinært resultat før skattekostnad		292 305	300 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		292 305	300 822
Årsresultat		292 305	300 822
Totalresultat		292 305	300 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		292 305	300 822
Sum overføringer og disponeringer		292 305	300 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 085 000	33 085 000
Sum varige driftsmidler		33 085 000	33 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		33 092 500	33 092 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		307	54 202
Sum fordringer		307	54 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		406 753	334 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 753	334 570
Sum omløpsmidler		407 060	388 772
SUM EIENDELER		33 499 560	33 481 272

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 055 883	4 763 578
Sum opptjent egenkapital		5 055 883	4 763 578
Sum egenkapital		5 057 383	4 765 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 856 992	9 078 852
Øvrig langsiktig gjeld		19 585 000	19 585 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 441 992	28 663 852
Sum langsiktig gjeld		28 441 992	28 663 852
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-1
Leverandørgjeld		185	52 342
Sum kortsiktig gjeld		185	52 341
Sum gjeld		28 442 177	28 716 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 499 560	33 481 272



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440934

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJERNEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 248 233	1 219 934
Sum inntekter		1 248 233	1 219 934
Kostnader			
Lønnskostnad		19 818	20 538
Annen driftskostnad		725 299	637 700
Sum kostnader		745 117	658 238
Driftsresultat		503 116	561 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 062	1 685
Sum finansinntekter		1 062	1 685
Annen finanskostnad		211 873	262 559
Sum finanskostnader		211 873	262 559
Netto finans		-210 811	-260 874
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		292 305	300 822
Årsresultat		292 305	300 822
Totalresultat		292 305	300 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		292 305	300 822
Sum overføringer og disponeringer		292 305	300 822



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		33 085 000	33 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		33 092 500	33 092 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		307	54 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		406 753	334 570
Sum omløpsmidler		407 060	388 772
SUM EIENDELER		33 499 560	33 481 272
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 055 883	4 763 578
Sum opptjent egenkapital	5 055 883	4 763 578
Sum egenkapital	5 057 383	4 765 078
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 856 992	9 078 852
Øvrig langsiktig gjeld	19 585 000	19 585 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 441 992	28 663 852
Sum langsiktig gjeld	28 441 992	28 663 852
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		-1
Leverandørgjeld	185	52 342
Sum kortsiktig gjeld	185	52 341
Sum gjeld	28 442 177	28 716 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 499 560	33 481 272



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Kjerneby Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling 2021

Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Kjerneby Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Møtet åpnes 26.05.2021 og avsluttes 29.05.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan møtet gjennomføres på neste side.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Rådgiver i OBOS Mette Grinden – 22 86 75 55 – mette.grinden@obos.no

Styret i Kjerneby borettslag



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kjerneby Borettslag
Avholdes digitalt på vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjerde mot planlagte Sagåvegen botun
- B) Bod Kjerneby 23. Endring av plassering og størrelse
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 12. april 2021
Styret i Kjerneby Borettslag

Ola Mikael Hvilen Anne Margrethe Øvre Jan Hervig

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](https://vibbo.no)



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Mikael Hvilén	Kjerneby 23
Styremedlem	Anne Margrethe Øwre	Kjerneby 15
Styremedlem	Jan Hervig	Kjerneby 25
Varamedlem	Per Arnt Haugen	Kjerneby 17
Varamedlem	Guri Brit Nielsen	Kjerneby 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ola Mikael Hvilén Kjerneby 23

Varadelegert
Per Arnt Haugen Kjerneby 17

Valgkomiteen

Per Inge Evensen Kjerneby 19
Steinar Olsen Kjerneby 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kjerneby Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kjerneby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529702, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Kjerneby 1-29, 2409 Elveru

Gårds- og bruksnummer :
30 1152 1153 1154 1155 1159 63

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Kjerneby 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.



Styrets arbeid 2020

Det er avholdt fem styremøter i 2020. Styret har utført diverse oppgaver knyttet til drift, fakturakontroll og vedlikehold.

Som en del av det utvendige vedlikeholdet ble tre boenheter malt i 2020. Videre ble det utført nødvendige reparasjoner av tak og stopler på en boenhet. Sommeren 2021 vil to nye boenheter (11 og 13) få tilsvarende vedlikehold.

I samarbeid med entreprenør er det utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Alle boenheter ble i november gjennomgått med tanke på utvendige vedlikeholdsbehov. Styret følger opp vedlikeholdsplanen kontinuerlig og vil fortløpende utbedre feil i henhold til en prioriteringsliste. Reparasjon av stolper er blant de prioriterte oppgavene som vil utbedres samtidig med utvendig vedlikehold.

Det skal etableres et nytt boligtun i tilknytning til Kjerneby. Styret har sendt innspill til foreslått arealplan, men Elverum kommune har ikke tatt hensyn til dette da arealplan for Sagåvegen boligtun er vedtatt. Styret har senere klaget kommunens vedtak inn til Statsforvalteren i Innlandet men ikke fått medhold. Det er ikke kjent når utbygger planlegger byggestart.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 248 233,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 745 117,-.

Resultat

Årets resultat på kr 292 305,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 406 875,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 184 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 272 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 42 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kjerneby Borettslag.

Lån

Kjerneby Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 48 000,-.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjerneby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjerneby Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-sikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonssikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Bøltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Selskapsansatte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Kjerneby Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsledelse 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsledelse i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 15. April 2021
Price Waterhouse Coopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



KJERNEBY BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	336 430	235 363	336 430	406 875
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	292 305	300 822	153 000	357 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -221 860	-199 755	-203 000	-241 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	70 445	101 067	-50 000	116 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	406 875	336 431	286 430	522 875
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	407 060	388 772		
Kortsiktig gjeld	-185	-52 341		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	406 875	336 431		



KJERNEBY BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		433 733	462 314	465 036	414 252
Innkrevde felleskostnader	2	814 500	757 620	757 964	814 748
SUM DRIFTSINNEKTER		1 248 233	1 219 934	1 223 000	1 229 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 818	-2 538	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 100	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-45 310	-44 075	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-11 525	-11 569	-12 000	-12 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-261 010	-146 969	-274 000	-184 000
Forsikringer		-39 819	-36 851	-41 000	-42 000
Kommunale avgifter	8	-258 038	-257 761	-271 000	-272 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 355	-76 680	-80 000	-63 000
Andre driftskostnader	9	-42 542	-56 694	-51 500	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-745 117	-658 238	-804 000	-698 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		503 116	561 696	419 000	531 000
DRIFTSRESULTAT		503 116	561 696	419 000	531 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 062	1 685	0	0
Finanskostnader	11	-211 873	-262 559	-266 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-210 811	-260 874	-266 000	-174 000
ÅRSRESULTAT		292 305	300 822	153 000	357 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		292 305	300 822		



KJERNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	31 115 000	31 115 000
Tomt		1 970 000	1 970 000
Aksjer og andeler	13	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		33 092 500	33 092 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	52 059
Andre kortsiktige fordringer	14	307	2 143
Driftskonto OBOS-banken		140 351	119 174
Sparekonto OBOS-banken		266 401	215 395
SUM OMLØPSMIDLER		407 060	388 772
SUM EIENDELER		33 499 560	33 481 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	15	5 055 883	4 763 578
SUM EGENKAPITAL		5 057 383	4 765 078



12

Kjerneby Borettslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 856 992	9 078 852
Borettsinnskudd	17	19 585 000	19 585 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 441 992	28 663 852

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		185	52 342
SUM KORTSIKTIG GJELD		185	52 341

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 499 560	33 481 272
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	37 585 000	37 585 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 12. april 2021
Styret i Kjerneby Borettslag

Ola Mikael Hvilen/s/

Anne Margrethe Øwre/s/ Jan Hervig/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader, kap	814 500
Kapitalkostnader på IN-lån	438 940
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 207
Overført til kapitalkostnader	-433 733
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	814 500

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	720
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 818

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 525
SUM KONSULENTHONORAR	-11 525

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Husbygging AS, malerarbeid	-215 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-215 000
Drift/vedlikehold bygninger	-44 860
Drift/vedlikehold elektro	-1 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-261 010

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

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

Eiendomsskatt	-107 150
Vann- og avløpsavgift	-92 607
Feieavgift	-9 169
Renovasjonsavgift	-49 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 038

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-700
Porto	-176
Kontingenter	-39 600
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 542

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	56
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 006
SUM FINANSINNTEKTER	1 062

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-211 873
SUM FINANSKOSTNADER	-211 873

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	26 165 000
Tilgang 2012	4 950 000
SUM BYGNINGER	31 115 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.30/bnr.63 M. flere

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 15, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 7 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	307
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	307

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 236 177
Egenkapital fra IN tidligere	3 260 000
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-440 294
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 055 883

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA BOLIGKREDIT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 38 år.

		-13 500
Opprinnelig	2008	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		1 161 148
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		221 860
Nedbetalt tidligere, IN		3 260 000
Nedbetalt i år, IN		0
		-8 856 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 856 992

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-19 585 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-19 585 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 585 000
Pantelån	8 856 992
Beregnete IN-forpliktelser	2 819 706
TOTALT	31 261 698

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

Bygninger	31 115 000
Tomt	1 970 000
TOTALT	33 085 000



INNKOMNE SAKER

4 A)

Jan Hervig
Kjerneby 25

Styret/generalforsamlingen,

Som kjent har Kjerneby Borettslag mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Sagåvegen boligtn, som innebærer småhusbebyggelse i form av tomannsboliger og hybelhus langs grensen til borettslaget.

For å skjerme området Kjerneby Borettslag for gjennomgangstrafikk foreslås at det oppføres et gjerde mot Sagåvegen boligtn. Dette er strekningen fra øverste parkeringsplass, ved Kjerneby 29, og ned til Sagåa.

Begrunnelse for gjerde: Med den beliggenheten Kjerneby Borettslag har, mellom kommende bebyggelse på eiendom 30 bnr. 1004 og Ydalir, med skoler, barnehage, butikker, offentlig kommunikasjon, busstopp og tur- og gangstier, vil det komme uønsket og sjenerende ferdsel over eiendommen tilhørende Kjerneby Borettslag. Vi opplever allerede en økende trafikk over eiendommene, som på sikt vil medføre slitasje på beplantet, privat område, i tillegg til støy.

Etter føre-var-prinsippet oversender jeg et forslag til styret om å sette opp gjerde langs tomtegrensen, som jeg ber generalforsamlingen stemme over:

Det er innhentet uforpliktende tilbud for 140m gjerde ca. kr 25.000,-

Sak som ønskes behandlet av generalforsamlingen:
Bygging av gjerde mot Sagåvegen boligtn

Styrets vurdering: Innmeldt sak fremmes for avstemming under generalforsamlingen



4 B)

Dalia H. Hvilen
Kjerneby 23

ELVERUM 1. mai 21

Generalforsamling 2021
Kjerneby borettslag

Søknad om endring og plassering av bod.

Viser til vedtak fra generalforsamling 2019, hvor flertallet godkjente bygging av bod på inntil ni kvm. Andelseier søker herved om tillatelse til å endre størrelse inntil 14 kvm og flytte boden nærmere inngangsparti Kjerneby 23. Se vedlegg. Plassering på tomt koordineres med andelseier Kjerneby 25.

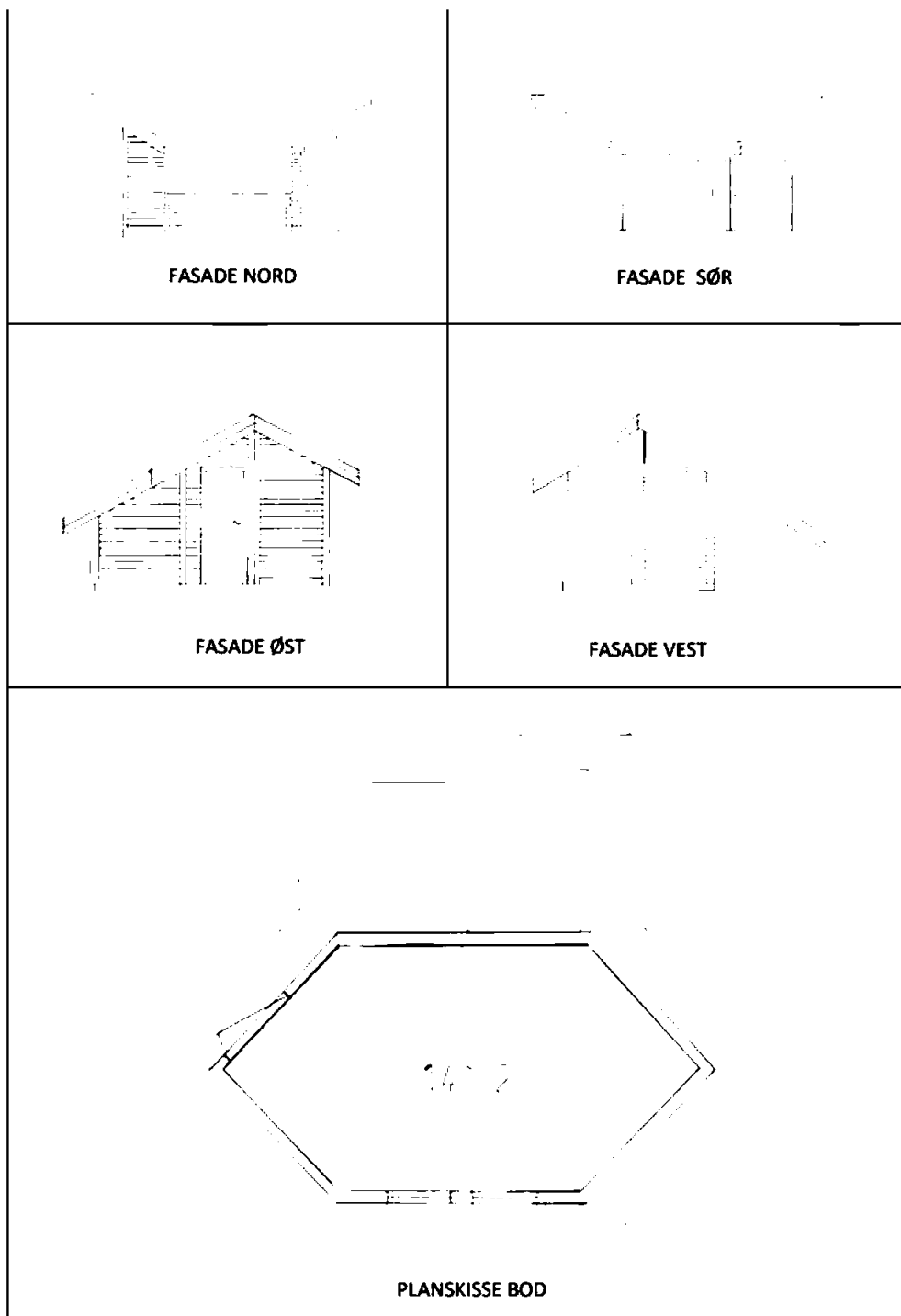
Elverum kommune er kontaktet for vurdering størrelse og plassering av bod.

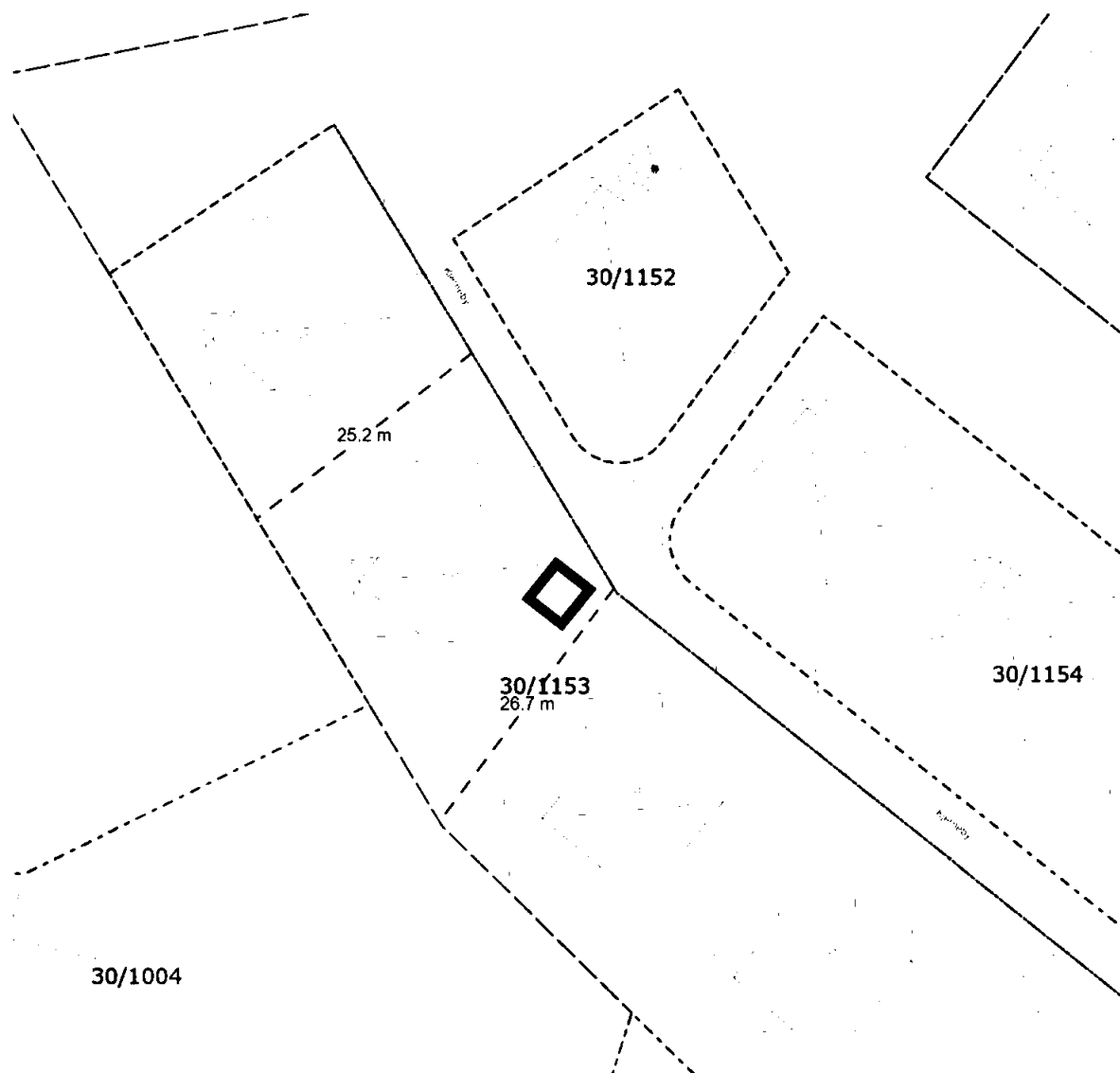
Utnyttelsesgrad (%-BYA) av 30/1152 er fordelt mellom andelseiere, og tillater en bod av denne størrelsen på Kjerneby 23.

Forslag til vedtak:

Andelseier gir tillatelse til å bygge bod i henhold til vedlegg. Tillatelsen forutsetter at andelseier bekoster alle utgifter knyttet til bygging og fremtidig vedlikehold.

Med vennlig hilsen
Dalia H. Hvilen





Styrets vurdering: Innmeldt sak fremmes for avstemming under generalforsamlingen



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder: Ola Mikael Hvilen, Kjerneby 23

Styremedlem: Anne Margrethe Øwre, Kjerneby 15

Styremedlem: Jan Hervig, Kjerneby 25

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Arnt Haugen, Kjerneby 17

Guri Nilsen, Kjerneby 7

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ola Mikael Hvilen, Kjerneby 23

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Inge Evensen, Kjerneby 19

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Per Inge Evensen, Kjerneby 19

Steinar Olsen, Kjerneby 1

I valgkomiteen for Kjerneby Borettslag

Per Inge Evensen
Steinar Olsen

Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560555. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.03. og 20.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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