



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 154 395	13 747 379
Sum inntekter		12 154 395	13 747 379
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		4 759 144	4 193 486
Sum kostnader		4 891 264	4 330 406
Driftsresultat		7 263 131	9 416 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	2 604
Sum finansinntekter		1 025	2 604
Annen finanskostnad		4 810 234	6 039 535
Sum finanskostnader		4 810 234	6 039 535
Netto finans		-4 809 209	-6 036 931
Ordinært resultat før skattekostnad		2 453 922	3 380 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 453 922	3 380 043
Årsresultat		2 453 922	3 380 043
Totalresultat		2 453 922	3 380 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 453 922	3 380 043
Sum overføringer og disponeringer		2 453 922	3 380 043



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		517 000 000	517 000 000
Sum varige driftsmidler		517 000 000	517 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 000 000	517 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			414
Andre fordringer		469 232	1 748 148
Sum fordringer		469 232	1 748 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 922	762 422
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 255 922	762 422
Sum omløpsmidler		1 725 154	2 510 984
SUM EIENDELER		518 725 154	519 510 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		655 000	655 000
Sum innskutt egenkapital		655 000	655 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 750 637	34 296 715
Sum opptjent egenkapital		36 750 637	34 296 715
Sum egenkapital		37 405 637	34 951 715
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		273 943 327	276 613 327
Øvrig langsiktig gjeld		206 800 000	206 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		480 743 327	483 413 327
Sum langsiktig gjeld		480 743 327	483 413 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 958	34 861
Leverandørgjeld		216 247	732 246
Annen kortsiktig gjeld		338 985	378 835
Sum kortsiktig gjeld		576 190	1 145 942
Sum gjeld		481 319 517	484 559 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 725 154	519 510 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543441

Enheten

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

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 154 395	13 747 379
Sum inntekter		12 154 395	13 747 379
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		4 759 144	4 193 486
Sum kostnader		4 891 264	4 330 406
Driftsresultat		7 263 131	9 416 973
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 025	2 604
Sum finansinntekter		1 025	2 604
Annen finanskostnad		4 810 234	6 039 535
Sum finanskostnader		4 810 234	6 039 535
Netto finans		-4 809 209	-6 036 931
Ordinært resultat før skattekostnad		2 453 922	3 380 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 453 922	3 380 043
Årsresultat		2 453 922	3 380 043
Totalresultat		2 453 922	3 380 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 453 922	3 380 043
Sum overføringer og disponeringer		2 453 922	3 380 043



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN 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 517 000 000 517 000 000
Sum varige driftsmidler 517 000 000 517 000 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 517 000 000 517 000 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 414
Andre fordringer 469 232 1 748 148
Sum fordringer 469 232 1 748 562

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 255 922 762 422
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 255 922 762 422

Sum omløpsmidler 1 725 154 2 510 984

SUM EIENDELER 518 725 154 519 510 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 655 000 655 000
Sum innskutt egenkapital 655 000 655 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	36 750 637	34 296 715
Sum opptjent egenkapital	36 750 637	34 296 715
Sum egenkapital	37 405 637	34 951 715
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	273 943 327	276 613 327
Øvrig langsiktig gjeld	206 800 000	206 800 000
Sum annen langsiktig gjeld	480 743 327	483 413 327
Sum langsiktig gjeld	480 743 327	483 413 327
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 958	34 861
Leverandørgjeld	216 247	732 246
Annen kortsiktig gjeld	338 985	378 835
Sum kortsiktig gjeld	576 190	1 145 942
Sum gjeld	481 319 517	484 559 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	518 725 154	519 510 984



Organisasjonsnr: 919 493 666
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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:

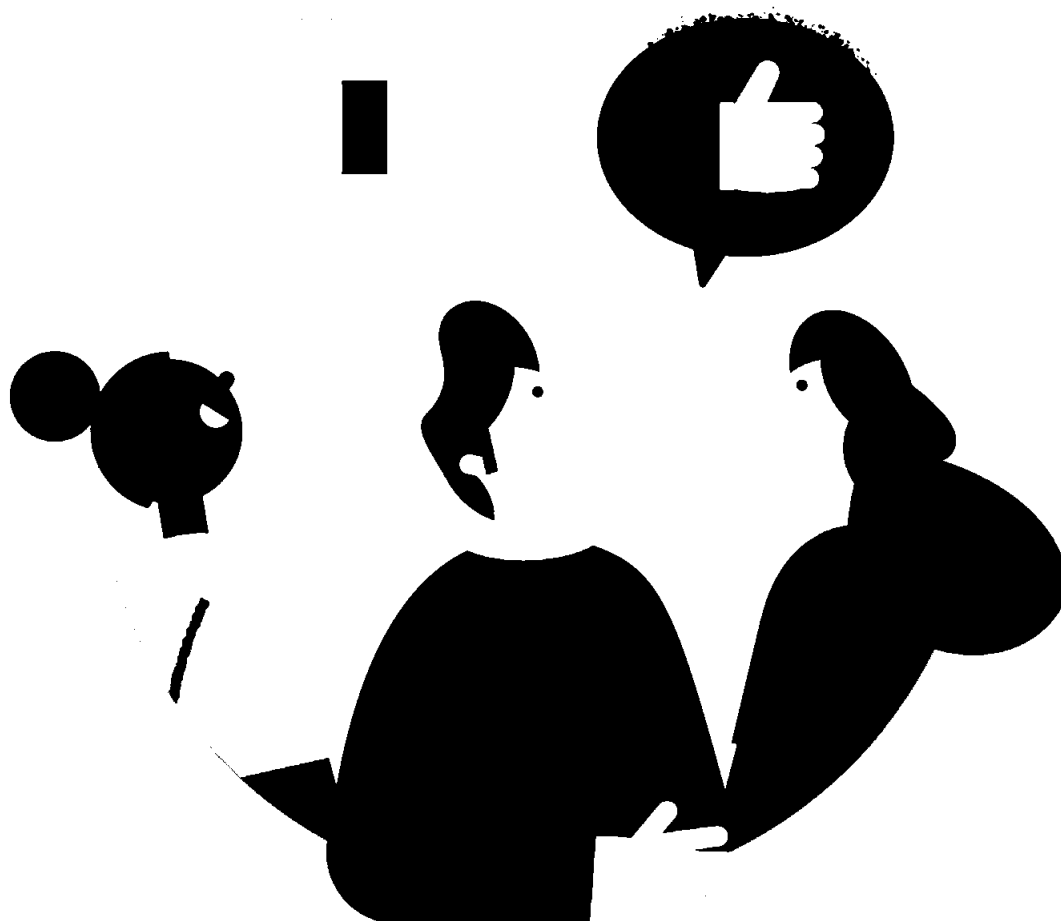
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Kvænerbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kværnerbakken Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/702>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utredning av mulighet for ny lekeplass
6. Sykkelspa! Plass til sykkel vedlikehold.
7. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kværnerbakken Borettslag

Lars Westby

Trond Erik Solstad-Nilsen

Aijan Gubadag

Erik Ringdal



Til andelseierne i Kværnerbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 27.05.2021 kl 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/kvaernerbakken>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Lars Westby sin postkasse innen 02.06.2021 kl 09:00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Kværnerbakken Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/kvaernerbakken>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Kværnerbakken Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer: For Mot

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer: For Mot

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer: For Mot

Sak 5. Utredning av mulighet for ny lekeplass

Stemmer: For Mot

Sak 6. Sykkelspa! Plass til sykkel vedlikehold

Stemmer: For Mot

Sak 7. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer: For Mot

Sak 8. Valg av valgkomité

Stemmer: For Mot

Sak 9. Valg av tillitsvalgte

Stemmer: For Mot

Til analog stemmer: Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling, ber vi deg om å definere hvilke kandidater du stemmer på.

1. Styremedlem:
1. Varamedlem:
2. Varamedlem:

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 02.06.2021 kl 09:00.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Første sider til generalforsamling.pdf



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Erica Grønntun og Simon Solheim.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 FOR 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Westby	Freserveien 11
Nestleder	Trond Erik Solstad-Nilsen	Freserveien 9
Styremedlem	Aijan Gubadag	Freserveien 11
Styremedlem	Erik Ringdal	Freserveien 9
Varamedlem	Huong Thanh Thuy Pham	Vassbunnsvingen 65 U
Varamedlem	Bjørn Theisen	Freserveien 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trond Erik Solstad-Nilsen Freserveien 9

Varadelegert

Lars Westby Freserveien 11

Valgkomiteen

Tage Stabell-Kulø Freserveien 17
Asgeir Sveen Øverbyvegen 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**Generelle opplysninger om Kværnerbakken Borettslag**

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

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

Freserveien 7-17

Gårds- og bruksnummer:

236 229

Første innflytting skjedde i 2018.

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

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.

Kværnerbakken Borettslag har ingen ansatte. Med tanke på arbeidsmiljø er det ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID

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

Det har blitt avholdt 7 styremøter siden juni 2020.

Det er registrert 15 eierskifter i Borettslaget siden Mai 2020 til i dag.

Bil ladere

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

I og med at dette nå er påkrevd vil det ikke bli fremmet forslag fra styret sin side hvor man kan stemme om dette arbeidet skal igangsettes eller ikke, men det blir lagt inn som styrets arbeid og tilrettelegge for dette i 2021.

Vi har allerede innhentet tilbud på ladebokser, trekking av elektrisk infrastruktur og det er gjennomført en brannteknisk kontroll av anlegget.

Løsningen som vil bli valgt vil baseres på anbefalinger/forutsetninger beskrevet i brann rapporten, pris og leveringstid.

Kostnaden vil være todelt for løsningen:

- Kostnaden for ny infrastruktur til alle plasser som i dag ikke har montert lader vil bli fordelt likt på de plassene det gjelder. Denne kostnaden vil bli fakturert uavhengig av om du ønsker å installere lader eller ikke.
- Kostnaden for selve laderen vil bli fakturert i forbindelse med installasjon. Man kan bestille lader når som helst etter at anlegget er klargjort.

Vi antar at installasjonen kan starte i Q3 2021, men vil komme tilbake med mer eksakte tidspunkter når leverandør er valgt.

Vakthold og sikring

Vi har ikke registrert noen innbrudd eller andre episode siden forrige generalforsamling. Vi opprettholder avtalen med Seuritas som patruljerer i borettslaget samt at de leverer en beboer vakt tjeneste.

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

HMS

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

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

Skadedyr: Det har vært registrert mus på en veranda i nr 9 (8 etasje) og Anticimex har gjort en vurdering av forholdet. Vi har mottatt en rapport og diskuterer nå tiltak som kan begrense problemet.

Brannvarslere: Vi har en dialog med leverandøren av brannvarslingsanlegget om en kalibrering av en del overfølsomme punkter i en del leiligheter. Dette vil minske faren for falske alarmer ved matlaging f.eks.



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

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

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

Generell info til beboere

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

Årshjul/vedlikeholdsplan

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader og andre inntekter utgjorde i 2020 til sammen kr 4 674 369. Det er krevet inn kapitalkostnader for å dekke IN-lån på kr 4 810 026. Til sammen utgjør dette driftsinntekter på kr 9 484 395.

Innkrevde felleskostnader og andre inntekter er kr 18 631 lavere enn budsjett.

Andre inntekter består refusjon av forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 891 264.

Dette er kr 453 064 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene energi/fyring og ordinær drift og vedlikehold.

Resultat

Resultatet på løpende drift, som er innkrevde felleskostnader og andre inntekter minus sum driftskostnader er negative kr 216 850.

Årets resultat på kr 2 453 922 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 2020 ble det innbetalt kr 2 670 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er negative kr 216 078

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 148 964 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 800 000,- til generelt vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 7,6%.

Generelt blir premieendringen en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbakken Borettslag.

Lån

Kværnerbakken Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med løpetid på 33 år. Nominell rente per 23.03.2021 er 1,4 %.

Lånet har avdragsfrihet frem til 30.09.2023.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % for 2021.

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 en økning av felleskostnadene og garasjeleie på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kværnerbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Kværnerbakken Borettslag



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 revisjonsskikk 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://revisorforeningen.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 revisorkontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 365 042	1 147 500	1 365 042	1 148 964
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 453 922	3 380 043	-19 200	484 800
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 670 000	-3 162 500	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-216 078	217 543	-19 200	484 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 148 964	1 365 042	1 345 842	1 633 764

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 725 154	2 510 984
Kortsiktig gjeld	-576 190	-1 145 942
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 148 964	1 365 042

**KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 810 026	6 038 927	6 084 000	4 109 532
Innkrevde felleskostnader	2	4 657 164	4 545 216	4 693 000	4 693 468
Andre inntekter	3	17 205	736	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 484 395	10 584 879	10 777 000	8 803 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-131 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-153 035	-149 155	-153 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-1 126	-3 155	-10 000	-10 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 009 490	-780 791	-800 000	-800 000
Forsikringer		-131 270	-162 066	-170 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 218 499	-1 106 184	-1 187 000	-1 235 000
Andre anlegg		0	0	-345 000	-345 000
Energi/fyring	10	-864 720	-375 561	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 596	-378 459	-390 000	-405 000
Andre driftskostnader	11	-949 583	-1 205 415	-863 000	-863 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 891 264	-4 330 406	-4 438 200	-4 487 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 593 131	6 254 473	6 338 800	4 315 800
Innbetalt andel fellesgjeld		2 670 000	3 162 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 263 131	9 416 973	6 338 800	4 315 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 025	2 604	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 810 234	-6 039 535	-6 363 000	-3 836 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 809 209	-6 036 931	-6 358 000	-3 831 000
ÅRSRESULTAT		2 453 922	3 380 043	-19 200	484 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 453 922	3 380 043		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		517 000 000	517 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	414
Forskuddsbetalte kostnader		469 232	773 109
Andre kortsiktige fordringer		0	85 077
Energiavregning		0	889 963
Driftskonto OBOS-banken		255 319	762 422
Sparekonto OBOS-banken		1 000 603	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 725 154	2 510 984
SUM EIENDELER		518 725 154	519 510 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5000		655 000	655 000
Annen egenkapital	15	36 750 637	34 296 715
SUM EGENKAPITAL		37 405 637	34 951 715
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	273 943 327	276 613 327
Borettsinnskudd	17	206 800 000	206 800 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		480 743 327	483 413 327
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 247	732 246
Påløpte renter		20 958	34 861
Energiavregning	18	161 027	0
Annen kortsiktig gjeld	19	177 958	378 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		576 190	1 145 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		518 725 154	519 510 984



12

Kværnerbakken Borettslag

Pantstillelse	20	517 000 000	517 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021
Styret i Kværnerbakken Borettslag

Lars Westby

Aijan Gubadag

Erik Ringdal

Trond Erik Solstad-Nilsen

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	4 215 732
Garasje	410 160
Strøm elbil	67 200
Avregning strøm elbil	-67 200
Eiendomsskatt	31 272
Kapitalkostnader på IN-lån	5 020 099
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-210 073
Overført til kapitalkostnader	-4 810 026
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 634 764

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon forsikring	17 205
SUM ANDRE INNTEKTER	17 205

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 126
SUM KONSULENTHONORAR	-1 126

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-116 492
Drift/vedlikehold VVS	-36 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 766
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 339
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 312
Drift/vedlikehold brannsikring	-230 754
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-278 884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 009 490

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 306
Vann- og avløpsavgift	-758 156
Renovasjonsavgift	-429 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 218 499

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-190 806
Andre fyringskostnader	-673 915
SUM ENERGI / FYRING	-864 720

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 986
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 709
Diverse leiekostnader/leasing	-174 528
Vaktmestertjenester	-294 993
Vakthold	-130 597
Renhold ved firmaer	-243 851
Snørydding	-23 913
Andre fremmede tjenester	-16 097
Kontor- og datarekvisita	-4 336
Trykksaker	-2 009
Andre kontorkostnader	-7 510
Porto	-2 178
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-949 583

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	603
SUM FINANSINNTEKTER	1 025

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 810 026
Renter på leverandørgjeld	-208
SUM FINANSKOSTNADER	-4 810 234

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	436 100 000
SUM BYGNINGER	436 100 000

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.236/bnr.229

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

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	493 964
Egenkapital fra IN tidligere	33 586 673
Egenkapital fra IN 2020	2 670 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 750 637

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,40%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-310 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

33 586 673

Nedbetalt i år, IN

2 670 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-273 943 327**

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	Første avdrag er 30/09-2023
7002		250
7010		950
8002		1 150
3009		1 500
2014, 9002		3 000
2009, 2012, 3012, 3019		3 050
103, 104, 201, 202, 2006, 3013		3 150
4011, 4018		3 150
101, 102, 203, 204, 2003, 4008		3 200
4015, 5008, 5012, 8007		3 200
105, 3003, 3006, 4005		3 250
6007, 6013		3 300
7009		3 350
5003		3 400
1006, 5015		3 450
2008		3 500



4016	3 550
8005	3 600
	3 650
2013, 3010, 3011, 3017, 5009	3 750
6003	3 800
4009, 4010, 4017, 6014	3 850
1009, 2010	3 900
4001, 5005, 5007, 5013, 5014	3 950
3018, 6010	4 000
6011, 6012	4 050
3008	4 150
4007, 4014, 5006, 6005	4 250
7005, 8006	4 300
5011, 7007	4 350
2016	4 400
1001	4 550
1005, 1007, 5004, 8004, 9001	4 600
2001, 2004, 2005	4 700
1003, 2007	4 750
3001, 3004, 3005, 4003	4 800
3007, 10001	4 850
3014, 4004	4 900
2002, 4006, 4013, 4020	4 950
5002, 5017	5 000
6006, 6009	5 100
6004, 7011	5 200
7006, 7008	5 300
6001	5 500
9004	5 550
10002	5 850
8003	6 350
4002, 9003	6 450
6002	6 650
7001	6 950
5001	7 250
1004	7 300
1002	7 400
8001	8 200
7004	9 200

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018

-206 800 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-206 800 000**

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-863 448
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-863 448
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	78 584
--------	--------

Fjernvarme	623 838
------------	---------

SUM KOSTNADER	702 421
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-161 027
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-35 757
-----------------	---------

Påløpte kostnader	-142 201
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-177 958
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
-----------------	-------------

Pantelån	273 943 327
----------	-------------

Beregnete IN-forpliktelser	36 256 673
----------------------------	------------

TOTALT	517 000 000
---------------	--------------------

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

Bygninger	436 100 000
-----------	-------------

Tomt	80 900 000
------	------------

TOTALT	517 000 000
---------------	--------------------



Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Kværnerbakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret. Send navn, leilighetsnummer, antall og nøkkel-/brikkenummer til kvaernerbakken@styrommet.no

Forsikring

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

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

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 Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kværnerbakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131 000 for perioden 2020-2021 i samsvar med budsjett for 2021

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

Utredning av mulighet for ny lekeclass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har et svært begrenset lekeområde og styret fremmer et forslag om utredning av mulighet for å etablere et større lekeområde. Undersøke om hvilke søknader som må sendes og hvilket budsjett som må legges.

Forslag til vedtak

Generalforsmalingen støtter forslaget



Sak 6

Sykkelspa! Plass til sykkel vedlikehold.

Forslag fremmet av: Jan Ziemer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kan vi utrede mulighet til å etablere plass til sykkelvask i en av våre sykkelboder samt også en liten plass der man kan foreta enkelt vedlikehold. (Foreslår om noe lignende som er etablert i f.eks Kværnertoppen borettslag)

Oslo Kommune gir diverse støtte ordninger til borettslag angående utbedring av sykkelhåndtering. Et slikt tiltak ville økt Kværnerbakken bl. evne til bl.a å vintersykle. (<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-same>)

Styrets innstilling

Styret stemmer for vedtaket av en slik utredning.

Forslag til vedtak

Utrede for plass til sykkelvask/vedlikehold



Sak 7

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Trond Erik Solstad-Nilsen

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås Lars Westby

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 8

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Tage Stabell-Kulø

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Nr 1 - som styremedlem for 2 år - Ellen Kjørnås Lystad

Nr 1 - Som varamedlem for 1 år Rigmor Birgitta Bjerke (1)

Nr 2 Som varamedlem for 1 år Marius Apalseth Solbakken (2)

Andre på valg til styremedlem:

Bjørn Theisen

Marius Apalseth Solbakken

Andre på valg til varamedlem:

Huong Thanh Thuy Pham

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

1 Ellen Kjørnås Lystad

Bjørn Theisen

Opptatt av at alle beboeret skal ha det bra og være hørt i styret. Har vært varamedlem i Kværnerbakken før og er kjent med daglige oppgaver.

Marius Apalseth Solbakken

Motivert å bidra til fellesskapet vi har her i borettslaget

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

1 Rigmor Birgitta Bjerke

Bryr meg om nærmiljøet og naboene. Har hatt ulike styreverv tidligere.

2 Marius Apalseth Solbakken

Huong Thanh Thuy Pham

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



0702 Kværnerbakken Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

Basert på kandidater som har meldt sin interesse for å delta i Styret, har Valgkomitéen laget et forslag.

Styret har fire medlemmer, men det er bare ett medlem som skal velges. Plassen er for to år. De tre resterende medlemmene har periode 2020-22 og er på valg neste år. Valgkomitéen oppfordrer Generalforsamlingen til å ta grep for å sikre at to medlemmer velges hvert år.

Valgkomitéen er tilhenger av rotasjon. Det er viktig med en viss kontinuitet, men å spre kunnskap om Styrets arbeid og ansvar er minst like viktig.

Det er Styrets eneste kvinne som står på valg. Det er, etter Valgkomitéens mening, umusikalsk å ikke ha begge kjønn representert.

Basert på disse vurderingene fremmer Valgkomitéen følgende forslag til Generalforsamlingen:

A. Som leder fortsetter:

Navn: Lars Westby

Adresse Freserveien 11
E-post lwest69@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Trond Erik Solstad-Nilsen

Adresse Freserveien 9
E-post tesn@me.com

Navn: Erik Ringdal

Adresse Freserveien 9
E-post emr_1989@gotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ellen Kjørnås Lystad

Adresse Freserveien 11

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Rigmor Birgitta Bjerke

Adresse Freseveien 17
E-post rigbirbj@hotmail.com

2. Navn: Marius Solbakken

Adresse Freserveien 17
E-post marius.a.solbakken@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Trond Erik Solstad-Nilsen

Adresse Freserveien 9

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Westby

Adresse Freserveien 11

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tage Stabell-Kulø

Adresse Freserveien 17
E-post tagesk@gmail.com

Dato 12.05.2021
I valgkomiteen for Kværnerbakken Borettslag
Tage Stabell-Kulø



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.