



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMOENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 377 278	5 775 845
Sum inntekter		3 377 278	5 775 845
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 317 639	1 059 695
Sum kostnader		1 368 984	1 105 335
Driftsresultat		2 008 294	4 670 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 016	1 085
Sum finansinntekter		3 016	1 085
Annen finanskostnad		987 931	670 331
Sum finanskostnader		987 931	670 331
Netto finans		-984 915	-669 246
Resultat før skattekostnad		1 023 379	4 001 264
Årsresultat		1 023 379	4 001 264
Totalresultat		1 023 379	4 001 264
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 023 379	4 001 264
Sum overføringer og disponeringer		1 023 379	4 001 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 700 000	55 700 000
Sum varige driftsmidler		55 700 000	55 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 700 000	55 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 719	42 079
Sum fordringer		50 719	42 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		407 416	590 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 416	590 824
Sum omløpsmidler		458 135	632 903
SUM EIENDELER		56 158 135	56 332 903

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 893 370	18 869 991
Sum opptjent egenkapital		19 893 370	18 869 991
Sum egenkapital		19 983 370	18 959 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 338 393	20 650 674
Øvrig langsiktig gjeld		16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 048 393	37 360 674
Sum langsiktig gjeld		36 048 393	37 360 674
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		120 282	4 640
Leverandørgjeld		3 463	4 972
Annen kortsiktig gjeld		2 626	2 626
Sum kortsiktig gjeld		126 371	12 238
Sum gjeld		36 174 764	37 372 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 158 135	56 332 903



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384495

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMØENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 377 278	5 775 845
Sum inntekter		3 377 278	5 775 845
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		1 317 639	1 059 695
Sum kostnader		1 368 984	1 105 335
Driftsresultat		2 008 294	4 670 510
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 016	1 085
Sum finansinntekter		3 016	1 085
Annen finanskostnad		987 931	670 331
Sum finanskostnader		987 931	670 331
Netto finans		-984 915	-669 246
Resultat før skattekostnad		1 023 379	4 001 264
Årsresultat		1 023 379	4 001 264
Totalresultat		1 023 379	4 001 264
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 023 379	4 001 264
Sum overføringer og disponeringer		1 023 379	4 001 264



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		55 700 000	55 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 700 000	55 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 719	42 079
Sum fordringer		50 719	42 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		407 416	590 824
Sum omløpsmidler		407 416	590 824
Sum omløpsmidler		458 135	632 903
SUM EIENDELER		56 158 135	56 332 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		19 893 370	18 869 991



Sum opptjent egenkapital	19 893 370	18 869 991
Sum egenkapital	19 983 370	18 959 991
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 338 393	20 650 674
Øvrig langsiktig gjeld	16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld	36 048 393	37 360 674
Sum langsiktig gjeld	36 048 393	37 360 674
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	120 282	4 640
Leverandørgjeld	3 463	4 972
Annen kortsiktig gjeld	2 626	2 626
Sum kortsiktig gjeld	126 371	12 238
Sum gjeld	36 174 764	37 372 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 158 135	56 332 903



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4338

Kornmoenga Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kornmoenga Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 15:00, Kornmostua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kornmoenga Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4338 regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Markussen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Norheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kirsten Lindblom



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Markussen	Kornmoenga 25
Styremedlem	Trond Norheim	Kornmoenga 24
Styremedlem	Tore Wilhelm Teigen	Kornmoenga 24
Varamedlem	Kirsten Lindblom	Kornmoenga 25

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Kornmoenga Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Kornmoenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998468604, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 724

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.

Kornmoenga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



STYRETS MELDING FOR KORNMOENGA BORETTSLAG

Det har blitt avholdt tre styremøter med personlig fremmøte i løpet 2023. Saker som har blitt behandlet er følgende:

Styremøte 28.03.2023

- 1/23 Tilbud fra Kone vedrørende telefon alarm i heisene til 4G kr.25 750,00
Tilbudet ble vedtatt via mail ved enstemmig styre dato 11.02.2023.
- 2/23 Referat fra styremøte 03.11.2023.
Referatet ble godkjent og undertegnet og kopi oversendes Vibeke Sætre Pettersen OBOS
- 3/23 Serviceavtale Røkvifter i trappopp ganger 24-25 Ventilasjon og Automatikk i boligene.
Vi har fått to tilbud og styret vedtok å gå for Din Ventilasjon som holder til SKI.
Styreleder tar kontakt med firmaet for sette opp kontrakt i henhold til tilbudet.
- 4/23 Fornyelse av forsikringsavtale med Storebrand pris kr. 42 233,00.
Forsikring dekker Boligblokk 1440 kvm-Garasjeanlegg u/terreng 974 kvm -fullverdi.
Styreleder tar kontakt med Storebrand- hva dekker gasjeanlegget – Kornmostua.
Styret vedtok fornyelsen som dekker perioden 01.04.2023-01.04.2024.
- 5/23 Regnskap for 2022 med underbilag.
Regnskapet ble gjennom gått og kommentert, og vedtatt fremlagt på årsmøtet 20. 04.2023. Undertegnet og videresendt til Vibeke Sætre Pettersen – Obos
Som sender det ut til beboerne innen fristen.
- 6/23 Eventuelt
Tore W. Teigen er på valg – på grunn av hans helsetilstand ønsket han ta gjenvalg .

Styremøte 26.06.2023

- 7/23 Referat fra styremøte 28.03.2023.
Det var ingen bemerkninger til referatet; ble undertegnet og overlevert Vibeke Sætre Pettersen på årsmøte 20.05.2023.
- 8/23 Konstituering av styre.
Tore Markussen – styreleder.
Tore W. Teigen – styremedlem årsmøtereferat valgt for 2 år – han har akseptert.
Trond Norheim- styremedlem
Kirsten Lindblom – varamedlem
- 9/23 Serviceavtale på taket 24/25.
Styret har mottatt 2 tilbud. Follo Tak og Vedlikeh. kr. 16 250,- inkl.mva og Nortekk Kr.20 000,00 inkl.mva. Styret valgte tilbud fra Nortekk som hadde en bedre oversikt over hva som skal gjøres pr. år. Tore Markussen gir tilbakemelding til begge firmaene.
- 10/23 Vedlikehold av boddører hos Sandøy, Solbakken og Bjøve.
Innkomet 2 tilbud på skifte av dør som blir 10cm kortere , med sparkeplate og hevet 7 cm fra gulvet. IBR hadde pris kr. 62 500,00 og Kollen Bygg hadde pris kr. 68 821,00. Styret valgte å gå for IBR tilbud. Som arbeidet starter opp etter ferien.
Tore Markussen underretter firmaene om valget.
- 11/23 Ekstraordinært styremøte 14.06.2023.
Referat fra møtet ble sendt til OBOS v/ Vibeke Sætre Pettersen som skrev et brev til Klaus Mysen – Mysen har bekrefte mottagelsen av brev til styreleder.
- 12/23 Skifte glassrute hos Sandøy.



- Mottatt tilbud Nordre Follo Glass pris kr. 11 480,00 inkl.mva .
Styret har behandlet tilbudet og vedtatt dette belastes Kornmoenga Borettslag.
Nordre Follo Glass får aksept på tilbudet og tar kontakt med Sandøy.
- 13/23 Styreleder informerte angående utskifting av blomsterkrokker foran inngangspartiet
24/25
Samt planting av tuja- kr. 14 000,00 arbeidet ble utført av Altmann.
Styremøte 10.11.2023
- 14/23 Referat fra styremøte 26.06.2023.
Referatet ble gjennomgått og godkjent og undertegnet. Oversendt til Vibeke.
- 15/23 Resultat rapport pr.31.08.2023.
Rapporten ble gjennomgått og tatt til etterretning.
- 16/23 Nortekk servicereport vedrørende taket.
Ved gjennomgang av rapporten var alle pkt. OK. Det ble gjort oppmerksom at
beslaget burde det gjøres noe. TM tar kontakt.
- 17/23 Budsjett 2024.
For å bedre budsjettet har styret valgt å øke felleskostnader med 21% og
øke innbetaling til Kornmoenga Vel til kr. 720,00 pr. år.
. Etter disse økningene ble budsjettet enstemmig godkjent.
- 18/23 HMS-egenmelding fra beboerne 2023.
12 er mottatt i retur uten noe avvik og restene 6 vil få purring.
- 19/23 Skifte glassrute hos Sandøy.
Jobben er gjort og Sandøy har godkjent arbeide.
- 20/23 Montering Boddører i 3 etg.nr.24.
Det ble levert feil høyde på dørene og avventer ny leveranse monteres i år.
- 21/23 Jule lunch/julemat14.12.2023.
Det ble vedtatt å starte kl 18.00 med juletallerken fra Lunch & Catring
pris kr. 200,00 pr. person. Maten dekkes av Borettslaget.
- 22/23 Salg av leilighet i nr.24.
Det er Jenny Sivertsgård som har flyttet til KOMBO på Kolbotn.
- Overdragelse av leilighet i 2023.**
Seksjon 8 Kornmoenga 24



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold, se note 7.

Finanskostnader er høyere nn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsutgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kornmoenga Borettslag.

Lån

Kornmoenga Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 21 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kornmoenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 23	4338 regnskap 2023.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 23		4338 regnskap 2023.pdf



KORNMOENGA BORETTSLAG ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	620 665	691 427	620 665	331 763
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 023 379	4 001 264	335 160	90 628
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -312 281	-150 950	-428 000	-277 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15 -1 000 000	-3 921 076	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-288 902	-70 762	-92 840	-186 372
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	331 764	620 665	527 825	145 391

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	458 135	632 903
Kortsiktig gjeld	-126 371	-12 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	331 764	620 665



KORNMOENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 300 212	821 281	1 243 728	1 242 252
Innkrevde felleskostnader	2	1 077 066	1 033 488	1 071 272	1 238 748
SUM DRIFTSINNEKTER		2 377 278	1 854 769	2 315 000	2 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-5 640	-5 600	-6 300
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 375	-5 875	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-74 343	-71 475	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-7 473	-4 509	-6 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-292 737	-97 432	-146 784	-189 284
Forsikringer		-59 330	-48 891	-53 500	-77 000
Kommunale avgifter	8	-289 843	-235 717	-221 500	-310 000
Kostnader sameie		-169 419	-131 544	-131 688	-155 520
Energi/fyring	9	-259 070	-312 622	-258 768	-258 768
TV-anlegg/bredbånd		-102 115	-83 808	-94 000	-108 000
Andre driftskostnader	10	-56 934	-67 822	-54 000	-55 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 368 984	-1 105 335	-1 092 840	-1 296 372
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 008 294	749 434	1 222 160	1 184 628
Innbetalt andel fellesgjeld		1 000 000	3 921 076	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 008 294	4 670 510	1 222 160	1 184 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 016	1 085	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-987 931	-670 331	-889 000	-1 096 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-984 915	-669 246	-887 000	-1 094 000
ÅRSRESULTAT		1 023 379	4 001 264	335 160	90 628
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 023 379	4 001 264		



KORNMOENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 167 200	52 167 200
Tomt		3 532 800	3 532 800
SUM ANLEGGSMIDLER		55 700 000	55 700 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 296	9 791
Andre kortsiktige fordringer	14	13 423	32 288
Driftskonto OBOS-banken		407 416	590 824
SUM OMLØPSMIDLER		458 135	632 903
SUM EIENDELER		56 158 135	56 332 903
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	19 893 370	18 869 991
SUM EGENKAPITAL		19 983 370	18 959 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 338 393	20 650 674
Borettsinnskudd	17	16 710 000	16 710 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 048 393	37 360 674
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 463	4 972
Påløpte renter		96 749	4 640
Påløpte avdrag		23 533	0
Annen kortsiktig gjeld	18	2 626	2 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 371	12 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 158 135	56 332 903
Pantstillelse	19	55 700 000	55 700 000
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 11.03.2024
Styret i Kornmoenga Borettslag

Tore Markussen/s/

Trond Norheim/s/

Tore Wilhelm Teigen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	566 568
Brensel	222 768
Diverse	120 960
Kabel-TV	99 810
Garasjeleie	40 176
Leie garasje	26 784
Kapitalkostnader på IN-lån	1 253 717
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 495
Overført til kapitalkostnader	-1 300 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 077 066

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 473
SUM KONSULENTHONORAR	-7 473

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 472
Drift/vedlikehold elektro	-66 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 318
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 179
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 521
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 394
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-292 737

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



bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 544
Renovasjonsavgift	-36 299
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-289 843

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 302
Strøm oljefyr el.bereder	-222 768
SUM ENERGI / FYRING	-259 070

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 782
Lyspærer og sikringer	-1 835
Renhold ved firmaer	-33 033
Andre fremmede tjenester	-7 869
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-10 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 934

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 016
SUM FINANSINNTEKTER	3 016

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-987 931
SUM FINANSKOSTNADER	-987 931

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	52 167 200
SUM BYGNINGER	52 167 200

Tomten ble kjøpt i 2012. Gnr.38/bnr.724

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	13 423
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 423

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

Opptjent egenkapital	-2 645 763
Egenkapital fra IN tidligere	18 188 376
Egenkapital fra IN 2023	1 000 000
Reduksjon EK fra IN	3 350 757
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 893 370

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.

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****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

	-38 990	
Opprinnelig 2012	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	150 950	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	312 281	
Nedbetalt tidligere, IN	18 188 376	
Nedbetalt i år, IN	1 000 000	
		-19 338
		393
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 338
		393

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

	-16 710	
Opprinnelig 2012	000	
SUM BORETTINNSKUDD	-16 710	
		000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Factoring	-2 626
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 626

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 710 000
Pantelån	19 338 393
Påløpte avdrag	23 533
Beregnete IN-forpliktelser	18 188 376
TOTALT	54 260 302

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 167 200
Tomt	3 532 800
TOTALT	55 700 000

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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.

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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.1** og **1.7** 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.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 4338 Selskapsnavn: Kornmoenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.