



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 374 488  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KORPEFARET BOLIGSAMEIE  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 753 995        | 1 580 418        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 753 995</b> | <b>1 580 418</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 299 687        | 1 595 178        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 390 967</b> | <b>1 686 458</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>363 028</b>   | <b>-106 040</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 10 746           | 5 645            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>10 746</b>    | <b>5 645</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 179 930          | 129 018          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>179 930</b>   | <b>129 018</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-169 184</b>  | <b>-123 373</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 193 843          | -229 414         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      |                | 1              |
| Andre fordringer                           |      | 159 748        | 295 331        |
| Sum fordringer                             |      | 159 748        | 295 332        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 542 378        | 557 078        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 542 378        | 557 078        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 702 126        | 852 410        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>702 126</b> | <b>852 410</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       |      | 1 949 276         | 2 143 119         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-1 949 276</b> | <b>-2 143 119</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-1 949 276</b> | <b>-2 143 119</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 2 528 852         | 2 694 375         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 528 852</b>  | <b>2 694 375</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 528 852</b>  | <b>2 694 375</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 30 226            | 880               |
| Leverandørgjeld                   |      | 74 084            | 90 596            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 18 240            | 209 678           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>122 550</b>    | <b>301 154</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 651 402</b>  | <b>2 995 529</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>702 126</b>    | <b>852 410</b>    |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392622

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 374 488  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KORPEFARET BOLIGSAMEIE  
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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

**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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 984 374 488  
KORPEFARET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 753 995        | 1 580 418        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 753 995</b> | <b>1 580 418</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 299 687        | 1 595 178        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 390 967</b> | <b>1 686 458</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>363 028</b>   | <b>-106 040</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 10 746           | 5 645            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>10 746</b>    | <b>5 645</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 179 930          | 129 018          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>179 930</b>   | <b>129 018</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-169 184</b>  | <b>-123 373</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 193 843          | -229 414         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>193 843</b>   | <b>-229 414</b>  |



Organisasjonsnr: 984 374 488  
KORPEFARET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023           | 2022           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| Immaterielle eiendeler                     |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      |                | 1              |
| Andre fordringer                           |      | 159 748        | 295 331        |
| Sum fordringer                             |      | 159 748        | 295 332        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 542 378        | 557 078        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 542 378        | 557 078        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 702 126        | 852 410        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>702 126</b> | <b>852 410</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                |                |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0              | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0              | 0              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                |                |
| Udekket tap                                |      | 1 949 276      | 2 143 119      |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | -1 949 276     | -2 143 119     |



|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital                      | -1 949 276     | -2 143 119     |
| <b>Gjeld</b>                         |                |                |
| Langsiktig gjeld                     |                |                |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0              | 0              |
| Annen langsiktig gjeld               |                |                |
| Gjeld til                            |                |                |
| kredittinstitusjoner                 | 2 528 852      | 2 694 375      |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 2 528 852      | 2 694 375      |
| Sum langsiktig gjeld                 | 2 528 852      | 2 694 375      |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                |                |
| Gjeld til                            |                |                |
| kredittinstitusjoner                 | 30 226         | 880            |
| Leverandørgjeld                      | 74 084         | 90 596         |
| Annen kortsiktig gjeld               | 18 240         | 209 678        |
| Sum kortsiktig gjeld                 | 122 550        | 301 154        |
| Sum gjeld                            | 2 651 402      | 2 995 529      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>702 126</b> | <b>852 410</b> |



Organisasjonsnr: 984 374 488  
KORPEFARET BOLIGSAMEIE

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. 1163

Korpefaret Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Korpefaret Boligsameie

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:

23. april 2024 kl. 19:00, Espira Gullhella Barnehage.

### 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.

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 Korpefaret Boligsameie



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

Valg av møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

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



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.

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



Det skal velges et styremedlem og tre varamedlemmer. Valgkomiteen har kommet med sin innstilling og kandidater.

## Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Rønne

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Westgaard

Valgkomiteens innstilling

- Øystein Hvesser

Valgkomiteens innstilling

- Sidsel Eidsvold

Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                 |
|-------------|------------------------|-----------------|
| Leder       | Geir Arne Kvam         | Korpefaret 34 B |
| Styremedlem | Truls Løvseth          | Korpefaret 12 A |
| Styremedlem | Nicolay Eskedal Nordbø | Korpefaret 6 B  |
| Varamedlem  | Sidsel Eidsvold        | Korpefaret 4 A  |
| Varamedlem  | Øystein Hvesser        | Korpefaret 32 C |
| Varamedlem  | Marianne Westgaard     | Korpefaret 24 A |

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Korpefaret Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Korpefaret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984374488, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

61 693

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Korpefaret Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 ordinære styremøter. I tillegg har det vært gjennomført møter og befaringer med konsulenter og entreprenører bl.a. Obos prosjekt.

## Orientering om sameiets drift

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er lovpålagt å utøve interkontroll gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Brannvesenet har gjennomført branntilsyn av garasjer- og fellesareal. Det er også gjennomført el-kontroll av fellesareal. Styret har gjennomført vernerunde (kontroll av fellesareal) i august. Funn fra kontrollene er dokumentert og loggført. Sameiet benytter OBOS sin løsning (Styreportalen) for å ivareta og dokumentere internkontrollen. I tillegg til lovpålagt kontroll og dokumentasjon er det sendt ut «Skjema for egenkontroll av leiligheter» til samtlige seksjoner. Det skal skiftes «backup»-batterier i brannvarslere tilknyttet el-nettet i samtlige leiligheter våren 2024.

### Vedlikeholdsplan

Styret har arbeidet mye med eksisterende vedlikeholdsplan for sameiet hvor tiltak, kostnader og tidslinje er satt opp. Denne planen er imidlertid ikke tilfredsstillende da skadeutbetalinger øker, og vi har liten oversikt over bygningsmassens virkelige tilstand. Styret må derfor endre prioritering for årene som kommer. Se: «Orientering om planer for sameiets drift de neste år»

### Takvinduer

Det er tidligere utarbeidet tilstandsrapport for samtlige takvinduer. Rapporten er utarbeidet av bygningsingeniør i konsultentselskapet OPAK, og styret har fulgt anbefalingene i rapporten. Vinduer i 3 leiligheter hadde råte og ble byttet sommeren 2023. Etter faglig råd ble alle takvindu i sameiet ettersatt høsten 2023. Samtlige skruer er nå skiftet/forseglet. 4 vindu hadde små antydning til råte i utvendig karm. Her ble disse karmdelene skiftet. Dette vil øke holdbarheten på vinduene. Styret arbeider videre med en plan for utskiftning av alle vinduer over en 10-års periode.

### Gass

Den årlige innvendige kontrollen av gassanlegget ble utført i november 2023. I tillegg ble det utført lovpålagt kontroll av infrastrukturen. (Felles gassnett). Arbeidet ble utført av Norsk Gassnett. Kontrollene er dokumentert og arkivert.

### Garasjeanlegg/søppelrom

Etter innbrudd hvor nøkkelboks ble ødelagt er det installert system for parquoio digital portnøkkel i fellesgarasjen tun 1.

Etter el-kontrollen i høst er det installert LED- lysrør i garasjeanlegget tun 3. Samtlige søppelboder har fått installert automatisk LED-belysning. Det planlegges utskifting i carportene og garasjeanlegg tun 1 i løpet av 2024.

### Vannskader

Det har vært flere større vannskader i 2023. Dette har medført store forsikringsutbetalinger, noe som har medført at forsikringspremien for bygningsmassen har økt med



over 100% fra 2022 til 2024. Alle skadene gjenspeiler vedlikeholdsbehovet, og styret vil prioritere skadeforebyggende tiltak i tiden fremover.

### **Snøbrøyting**

Snøbrøytingen har ikke vært tilfredsstillende, spesielt jul- og nyttårs helgen var kritikkverdig. Styret gjør evaluering etter at brøytesesongen er ferdig.

### **Vibbo**

Styret kommuniserer til beboere primært via Vibbo. For aktiviteter som gjør stor inngripen i hverdagen (f.eks. stenging av strøm eller vann), lager Styret i tillegg løpesedler som legges i alle postkasser. 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.

### **Orientering om planer for sameiets drift de neste år**

Alle forsikringsskader de siste 5 år gjenspeiler et stort vedlikeholdsbehov i sameiets bygningsmasse. Konsekvensen er at vedlikehold blir den viktigste oppgaven som skal prioriteres av styret.

Styret vil få utarbeidet ny vedlikeholdsplan med tilstandsvurdering utarbeidet av bygningssakkyndig. Planen vil gi oversikt over prioriterte oppgaver for styret, samt at styret får et forslag til økonomiplan.

Nordre Gullhella vel vil få overført midler til en betydelig oppgradering av fotballbanen og lekeområdet i skogen over miljøbygget, som er fellesområde. Dette gjør at oppgraderingsbehovet for lekeplassen mellom tun 2 og 3 blir mindre, men det bør gis et strøk maling/ evt. fjerne et par av lekeapparatene, sette ut nye benker etc. Dette kan gjøres som dugnadsinnsats.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 579 576.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### 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 Korpefaret Boligsameie.

### Lån

Korpefaret Boligsameie har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KORPEFARET BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPEFARET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet i samsvar med kravene i 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.

### Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZIZYE-YQY0J-GF1HB-SZG33-4851G-XU8LK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:54:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZIZYE-YQY0J-GFTHB-S2G33-4851G-XU8LK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 21

Årsrapport.pdf



## KORPEFARET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 374 488, KUNDENR. 1163

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 753 995         | 1 555 656         | 1 738 000         | 1 909 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 24 762            | 0                 | 30 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 753 995</b>  | <b>1 580 418</b>  | <b>1 738 000</b>  | <b>1 939 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -11 280           | -11 280           | -12 000           | -12 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -80 000           | -80 000           | -80 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -7 837            | -12 933           | -10 000           | -13 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -91 290           | -87 780           | -93 000           | -100 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -6 945            | -34 218           | -15 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -330 592          | -740 863          | -872 000          | -747 000          |
| Forsikringer                       |      | -133 783          | -98 130           | -110 000          | -145 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -135 695          | -136 556          | -125 000          | -140 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -182 479          | -130 813          | -18 000           | -148 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -212 853          | -205 570          | -220 000          | -220 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -198 213          | -148 315          | -225 000          | -180 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 390 967</b> | <b>-1 686 458</b> | <b>-1 780 000</b> | <b>-1 800 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>363 028</b>    | <b>-106 040</b>   | <b>-42 000</b>    | <b>139 000</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 10 746            | 5 645             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -179 930          | -129 018          | 0                 | -188 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-169 184</b>   | <b>-123 373</b>   | <b>0</b>          | <b>-188 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>193 843</b>    | <b>-229 414</b>   | <b>-42 000</b>    | <b>-49 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -229 414          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 193 843           | 0                 |                   |                   |



## KORPEFARET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 374 488, KUNDENR. 1163

### BALANSE

|                                  | Note | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 9 712             | 280               |
| Kundefordringer                  |      | 0                 | 1                 |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 128 954           | 121 353           |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                 | 14 605            |
| Underregnskap                    |      | 0                 | 159 093           |
| Avregning elbil                  | 15   | 21 082            | 0                 |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 249 315           | 122 110           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 293 064           | 434 969           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>702 126</b>    | <b>852 410</b>    |
| <hr/>                            |      |                   |                   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>702 126</b>    | <b>852 410</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 13   | -1 949 276        | -2 143 119        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-1 949 276</b> | <b>-2 143 119</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 14   | 2 528 852         | 2 694 375         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>2 528 852</b>  | <b>2 694 375</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 12 420            | 14 629            |
| Leverandørgjeld                  |      | 74 084            | 90 596            |
| Påløpte renter                   |      | 16 933            | 880               |
| Påløpte avdrag                   |      | 13 293            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld           | 16   | 5 820             | 195 049           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>122 550</b>    | <b>301 154</b>    |
| <hr/>                            |      |                   |                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>702 126</b>    | <b>852 410</b>    |
| <hr/>                            |      |                   |                   |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |



Asker, 18.03.2024  
Styret i Korpefaret Boligsameie

Geir Arne Kvam/s/

Truls Løvseth/s/

Nicolay Eskedal Nordbø/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 753 995        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 753 995</b> |

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</b> |

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 459, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 945

**SUM KONSULENTHONORAR -6 945**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tømrermester Are Hansen AS, utskiftning vinduer -265 034

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -265 034**

Drift/vedlikehold bygninger -1 875

Drift/vedlikehold elektro -15 540

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -8 965

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -11 495

Egenandel forsikring -16 000

Kostnader dugnader -11 683

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -330 592**

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

Renovasjonsavgift -135 695

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -135 695**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -52 479

Andre fyringskostnader -130 000

**SUM ENERGI / FYRING -182 479**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -17 560

Verktøy og redskaper -999

Driftsmateriell -4 070

Vaktmestertjenester -26 094

Snørydding -134 678



|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Gressklipping                    | -3 594          |
| Andre fremmede tjenester         | -1 050          |
| Kontor- og datarekvisita         | -1 387          |
| Trykksaker                       | -574            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -1 580          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -459            |
| Andre kontorkostnader            | -1 385          |
| Porto                            | -860            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 993          |
| Velferdskostnader                | -930            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-198 213</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 485         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 8 095         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 105         |
| Andre renteinntekter                          | 61            |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>10 746</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -42 103         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -137 827        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-179 930</b> |

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2015    | -750 000 |          |
| Nedbetalt tidligere | 120 524  |          |
| Nedbetalt i år      | 45 487   |          |
|                     |          | -583 989 |

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 15 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -2 500 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 435 101    |            |
| Nedbetalt i år      | 120 036    |            |
|                     |            | -1 944 863 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 528 852**

**NOTE: 15****AVREGNING ELBIL**

Uoppgjorte avregninger, beboere skylder sameiet etter avregning elbil 21 082

**SUM ENERGI- AVREGNING** **21 082**

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 enkelt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt kostnad -5 820

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-5 820**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 1163 Selskapsnavn: Korpefaret Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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