



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 703 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMOENGA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 796	1 543 032
Sum inntekter		1 598 796	1 543 032
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 736 140	1 364 914
Sum kostnader		1 827 420	1 456 194
Driftsresultat		-228 624	86 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 137	2 813
Sum finansinntekter		6 137	2 813
Annen finanskostnad		30 716	25 521
Sum finanskostnader		30 716	25 521
Netto finans		-24 579	-22 708
Resultat før skattekostnad		-253 203	64 130
Årsresultat		-253 203	64 130
Totalresultat		-253 203	64 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-253 203	64 130
Sum overføringer og disponeringer		-253 203	64 130



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 699	99 230
Sum fordringer		53 699	99 230
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 082	453 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 082	453 107
Sum omløpsmidler		193 781	552 337
SUM EIENDELER		193 781	552 337

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			34 265
Udekket tap		218 937	
Sum opptjent egenkapital		-218 937	34 265
Sum egenkapital		-218 937	34 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		381 895	465 235
Sum annen langsiktig gjeld		381 895	465 235
Sum langsiktig gjeld		381 895	465 235
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 618	159
Leverandørgjeld		5 510	45 542
Annen kortsiktig gjeld		15 696	7 136
Sum kortsiktig gjeld		30 824	52 837
Sum gjeld		412 719	518 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 781	552 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398631

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 703 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMØENGA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 598 796	1 543 032
Sum inntekter		1 598 796	1 543 032
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 736 140	1 364 914
Sum kostnader		1 827 420	1 456 194
Driftsresultat		-228 624	86 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 137	2 813
Sum finansinntekter		6 137	2 813
Annen finanskostnad		30 716	25 521
Sum finanskostnader		30 716	25 521
Netto finans		-24 579	-22 708
Resultat før skattekostnad		-253 203	64 130
Årsresultat		-253 203	64 130
Totalresultat		-253 203	64 130
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-253 203	64 130
Sum overføringer og disponeringer		-253 203	64 130



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 699	99 230
Sum fordringer		53 699	99 230
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 082	453 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 082	453 107
Sum omløpsmidler		193 781	552 337
SUM EIENDELER		193 781	552 337
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			34 265
Udekket tap		218 937	
Sum opptjent egenkapital		-218 937	34 265



Sum egenkapital	-218 937	34 265
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	381 895	465 235
Sum annen langsiktig gjeld	381 895	465 235
Sum langsiktig gjeld	381 895	465 235
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 618	159
Leverandørgjeld	5 510	45 542
Annen kortsiktig gjeld	15 696	7 136
Sum kortsiktig gjeld	30 824	52 837
Sum gjeld	412 719	518 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	193 781	552 337



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 SAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4335

Kornmoenga 1 Sameie



Velkommen til årsmøte i Kornmoenga 1 Sameie

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:

29. april 2024 kl. 18:00, 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.

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 1 Sameie



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 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

Som fører av protokollen ble [Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne velges 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 4335 Kornmoenga 1 sameie 29.04.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christin Ruud Ulfsryggen	Nordskogenveien 20
Styremedlem	Emil Stenøien Lyseid	Kornmoenga 17
Styremedlem	Adrianna Leokadia Solberg	Kornmoenga 14

Valgkomiteen

Vigdis Haave	Kornmoenga 17
Solveig Sjørdal	Kornmoenga 17

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 1 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Kornmoenga 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997703340, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
238 723

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

Kornmoenga 1 Sameie 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 Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 fysiske styremøter. Noen få styresaker er behandlet "utenfor ordinære styremøter", per e-post. Vurdering av husleieøkning i samråd med Vibeke Sætre Pettersen i OBOS bl.a.

Styreleder har i perioden vært sameiets representant i Kornmoenga Vel. Men i et par fravær har styremedlemmer møtt der for styreleder.

Informasjonskanaler

Vibbo.no

E-post (sameie.1.kornmoenga@gmail.com)

Vi i styret har hatt diverse arbeidsoppgaver:

Jordvarmeforprosjekt

Det har vært et tema som har tatt mye tid i Kornmoenga Vel møter siste året. Det har vært bevilget penger til å utrede og lage en oversikt over og beregning av hva et slikt jordvarmeprosjekt kan gi av besparing på sikt. Det er ikke konkludert i Kornmoenga Vel, da dette forutsetter at alle sameiere får anledning til å stemme over dette.

Lading av HC utstyr i garasjer, skjøteledninger

Det ble varslet at slikt utstyr eller bruk av skjøteledninger etc i garasjeanlegget ikke er lov. Det ble også foretatt en befaring av brannvesenet som påpekte at dette bl.a er i strid med forskrifter. Nylig er det observert at det er satt opp kontakt m.m slik at dette ser ut til å være i orden.

Maling av endevegg samt diverse andre områder på Sameiets to blokker

Malefirmaet som gav oss det beste anbudet våren 2023, fikk jobben og utførte den sommeren 2023. Dessverre er det observert bobler i malingen m.m. Dette er maleren kontaktet ift til. Det er reklamert og saken skal følges opp for utbedring. Selve oppussingen genererte spyling og diverse reaksjoner fra beboere ift at det ble sølet til det som allerede folk hadde gjort i stand for sommeren 2023. Erfaring tilsier imidlertid at søl og kaos ofte blir en del av tiden oppussing pågår. Planen var at det skal bli fint og at blokkenes mest slitte områder skulle ivaretas. Så vi håper maler retter opp snarest der det er nødvendig.

Postkasser

Når en leilighet selges, er det vanlig at ny eier informeres om hvilken postkasse som er deres. Det har vært nyinnflyttede beboere som ikke har fått slik informasjon og selv har plassert postkasse ved siden av postkasserekke. Det skal være nok postkasser og man har vurdert at man kanskje skal lage en ny merking av postkasser med leilighetsnumre slik at alle vet hvem som tilhører leiligheten.

Ventilasjonsrens

Dette har vært vurdert men da sameiet ikke har en stor kasse med penger til overs har det vært satt på vent inntil videre.

Parkering, oppdatering av hvitelisting av biler

Vårt parkeringssystem med biler som ofte kommer på besøk til beboere(familiemedlemmer, andre besøkende som er der ofte) – de kan hvitelistes på liste som foreligger, slik at de kan stå uten å få bot. Dette har det vært informert om via vibbo m.m og man kan som styreleder kun hviteliste for et år. Derfor var det en ny runde med hvitelistinger i høst. Det minnes fremover at alle de som trenger det- sender beskjed til styreleder om å hviteliste nødvendige biler.

Lekkasje i bodere

Etter å ha vurdert og undersøkt over tid ble det nylig foretatt en befaring fra et firma ift lekkasjer. Det viste seg å være flere beboere som meldte inn at det var vått i bodene i garasjeanlegget. Det er en dreneringsfeil etter det styret forstår, der det pga snøsmelting



eller regn renner vann inn langs yttervegg og inn i bodene. Kornmoenga Vel har for lenge siden sagt at dette er noe Velèt skal bekoste.

Etter befaringen er en tilbakemelding fra firmaet som utførte befaringen sendt til Kornmoenga Vel sitt styre for videre oppfølging av saken.

Dørmatter på begge sider av dører ut mot svalganger

Det ble ytret ønske om nye dørmatter da det var glatt på treverket på svalgangene pga snø og is. Dette ble innkjøpt og lagt ut i vinter.

HMS

Styret tok en befaring ift HMS på styremøtet 08.04.24. man påså at kontakt var satt opp i garasjen ift lading av HC utstyr. Ellers var det en døråpner som skal repareres. For øvrig så det andre greit ut.

Infoskriv

Et infoskriv med tanke på alle- men spesielt nye beboere er utarbeidet og kan sendes til nyinnflyttere for å informere litt om området og regler m.m.

Lekkasjer

Det har i vinter vært 3 lekkasjer ift vann som er påvist og der If er kontaktet.

For øvrig har det for bl.a sameiet vært felleskap ift

Julegrantenning

Utelys og Maling av oppgang ved heis- er ønskelig

Vi har i styret vurdert muligheter for å sette opp nye **utelys** med fotoceller ved dørene som kunne gitt et helhetlig og fint inntrykk. Men funnet dette for kostbart ift kontobeholdning.

Det har vært ønskelig å kunne **pusse opp oppgangen** ved heisen. Men dette har vært snakket om av styret men foreløpig har det vært vurdert at for ikke å øke husleiene ytterligere, har dette måttet la vente på seg.



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.

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 162 957.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

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 1 Sameie.

Lån

Kornmoenga 1 Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 ca.10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kornmoenga 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kornmoenga 1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets 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 sameiet 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	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 20	4335 Kornmoenga 1 sameie	29.04.2024.pdf



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 avviklet.

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	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	12 av 20	4335 Kornmoenga 1 sameie 29.04.2024.pdf	



KORNMOENGA 1 SAMEIE
ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 796	1 543 032	1 599 000	1 756 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 598 796	1 543 032	1 599 000	1 756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 300	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 500	-7 063	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-93 540	-89 945	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-7 500	-7 185	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-404 181	-166 543	-175 800	-177 800
Forsikringer		-99 589	-92 309	-101 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-178 776	-145 228	-160 000	-200 000
Kostnader sameie		-263 088	-263 088	-263 088	-311 040
Energi/fyring	9	-438 472	-397 174	-351 984	-366 984
TV-anlegg/bredbånd		-204 231	-158 976	-176 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-39 263	-37 405	-56 000	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 827 420	-1 456 194	-1 487 672	-1 624 624
DRIFTSRESULTAT		-228 624	86 838	111 328	131 376
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 137	2 813	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-30 716	-25 521	-27 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 579	-22 708	-26 000	-28 000
ÅRSRESULTAT		-253 203	64 130	85 328	103 376
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	34 265		
Fra opptjent egenkapital		-34 266	0		
Udekket tap		-218 937	0		
Reduksjon udekket tap		0	29 865		



KORNMOENGA 1 SAMEIE
ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		223	64
Forskuddsbetalte kostnader		53 476	0
Andre kortsiktige fordringer		0	99 166
Driftskonto OBOS-banken		42 493	160 823
Sparekonto OBOS-banken		97 589	292 284
SUM OMLØPSMIDLER		193 781	552 337
<hr/>			
SUM EIENDELER		193 781	552 337
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	34 265
Udekket tap	13	-218 937	0
SUM EGENKAPITAL		-218 937	34 265
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	381 895	465 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		381 895	465 235
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 696	7 136
Leverandørgjeld		5 510	45 542
Påløpte renter		2 673	159
Påløpte avdrag		6 945	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 824	52 837
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 781	552 337
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 2.4.2024
Styret i Kornmoenga 1 Sameie

Christin Ruud Ulfsryggen/s/ Adrianna Leokadia Solberg/s/ Emil Stenøien Lyseid/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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	737 100
Brensel	321 984
Diverse	263 088
Kabel- TV	175 824
Garasjeleie	86 400
Leie garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 598 796

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 500

SUM KONSULENTHONORAR -7 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -260 000

Drift/vedlikehold VVS -1 875

Drift/vedlikehold heisanlegg -27 384

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -4 050

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg -100 872

Egenandel

forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -404 181

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale

avgifter -178 776

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -178 776

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -56 728

Strøm oljefyr el.bereder -381 744

SUM ENERGI / FYRING -438 472

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved
firmaer -33 003

Andre fremmede tjenester -471

Kontor- og datarekvisita 0

Kontingenter -2 900

Bank- og kortgebyr -2 889



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -39 263

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	673
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159

SUM FINANSINNEKTER 6 137

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 716
--------------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER -30 716

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. opptaket 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 serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	534 765
Nedbetalt i år	83 340

-381 895

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -381 895



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 4335 Selskapsnavn: Kornmoenga 1 Sameie

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
E-post: oef@obos.no

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