



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 775 845	1 425 250
Sum inntekter		5 775 845	1 425 250
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 059 695	1 125 039
Sum kostnader		1 105 335	1 170 679
Driftsresultat		4 670 510	254 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 085	
Sum finansinntekter		1 085	0
Annen finanskostnad		670 331	434 933
Sum finanskostnader		670 331	434 933
Netto finans		-669 246	-434 933
Ordinært resultat før skattekostnad		4 001 264	-180 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 001 264	-180 363
Årsresultat		4 001 264	-180 363
Totalresultat		4 001 264	-180 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 001 264	-180 363
Sum overføringer og disponeringer		4 001 264	-180 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		42 079	43 341
Sum fordringer		42 079	43 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 824	678 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 824	678 962
Sum omløpsmidler		632 903	722 302
SUM EIENDELER		56 332 903	56 422 302

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 869 991	14 868 727
Sum opptjent egenkapital		18 869 991	14 868 727
Sum egenkapital		18 959 991	14 958 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 650 674	24 722 700
Øvrig langsiktig gjeld		16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 360 674	41 432 700
Sum langsiktig gjeld		37 360 674	41 432 700
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 640	2 574
Leverandørgjeld		4 972	28 301
Annen kortsiktig gjeld		2 626	
Sum kortsiktig gjeld		12 238	30 875
Sum gjeld		37 372 912	41 463 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 332 903	56 422 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374067

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 775 845	1 425 250
Sum inntekter		5 775 845	1 425 250
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 059 695	1 125 039
Sum kostnader		1 105 335	1 170 679
Driftsresultat		4 670 510	254 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 085	
Sum finansinntekter		1 085	0
Annen finanskostnad		670 331	434 933
Sum finanskostnader		670 331	434 933
Netto finans		-669 246	-434 933
Ordinært resultat før skattekostnad		4 001 264	-180 363
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 001 264	-180 363
Årsresultat		4 001 264	-180 363
Totalresultat		4 001 264	-180 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 001 264	-180 363
Sum overføringer og disponeringer		4 001 264	-180 363



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		42 079	43 341
Sum fordringer		42 079	43 341

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 824	678 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 824	678 962

Sum omløpsmidler		632 903	722 302
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		56 332 903	56 422 302
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 869 991	14 868 727



Sum opptjent egenkapital	18 869 991	14 868 727
Sum egenkapital	18 959 991	14 958 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 650 674	24 722 700
Øvrig langsiktig gjeld	16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld	37 360 674	41 432 700
Sum langsiktig gjeld	37 360 674	41 432 700
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 640	2 574
Leverandørgjeld	4 972	28 301
Annen kortsiktig gjeld	2 626	
Sum kortsiktig gjeld	12 238	30 875
Sum gjeld	37 372 912	41 463 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 332 903	56 422 302



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 2023

4338 Kornmoenga Borettslag





Til andelseierne i Kornmoenga Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 20.april 2023 kl. 1500 i Kornmostua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kornmoenga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kornmoenga Borettslag
avholdes torsdag 20.april 2023 kl. 15 i Kornmostua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke innkommet forslag til behandling på årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Nordre Follo, 28.03.2023
Styret i Kornmoenga Borettslag

Tore Markussen Trond Norheim Tore Wilhelm Teigen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



STYRETS MELDING FOR KORNMOENGA BORETTSLAG 2022

Det sittende styret ble valgt i Generalforsamling 21.04.2022 og består av Tore Markussen (Styreleder) for 2022-2024, Tore W. Teigen (Styremedlem) for 2021-2023, Trond Norheim (Styremedlem) for 2022-2024 og Kirsten Lindblom (Varamedlem) for 2022-2023. Generalforsamlingen fastsatte også styrehonorar. Blant innkomne saker ble det vedtatt at styret bør prioritere reparasjon av beslag på gesimsene framfor arbeid på boder/balkonger.

Det har blitt avholdt fire styremøter med personlig frammøte i løpet av 2022. De viktigste sakene som har blitt behandlet er følgende:

Styremøte 20.01.22:

Sak 1/22 Hyggekvalitet i 2021.

Sak 2/22 Felleskostnader: Styret vedtok at brenselutgiftene økes med 30% fra 1.03.22.

Sak 3/22 Overdragelse av leilighet: Diskusjon om forkjøpsrett (se også siste punkt: overdragelse av leiligheter i 2022).

Styremøte 9.05.22:

Sak 4/22 Konstituering av styret.

Sak 4/22 Godkjenning av fakturaer: Tore W. Teigen mottar først til godkjenning og Tore Markussen godkjenner fakturaene mot avtaler.

Sak 5/22 Rolf Arnesen vil følge opp sakene med boder og takbeslag.

Sak 6/22 Kjøp PC/skriver: Styret besluttet å kjøpe PC/skriver som skal benyttes av styret.

Sak 7/22 Sammenkomst Kornmostua: Styret besluttet å servere spekemat på avslutningen for sommeren, dekket av KB og kuver pris kr. 150,-pr person som dekker drikke.

Sak 8/22 Eventuelt: Blomsterkrukker/ plater foran Kornmoenga 24/25 dekkes av Kornmoenga Borettslag. Beboerne kan komme med forslag.

Styremøte 30.09.22:

Sak 9/22 Referat fra styremøte 09.05.22 ble godkjent og signert.

Sak 10/22 Økonomisk rapport pr. 31.08.2022. Rapporten ble gjennomgått og tatt til etterretning.

Sak 11/22 Skjeggkre - Forsikring Storebrand/Norsk Hussopp Forsikring. Trond tar kontakt med forsikringsselskapet og sender ut informasjon til beboerne.

Sak 12/22 HMS 2022 Egenmelding fra beboerne. Tilbakemelding med utfylt skjema fra beboerne er mottatt fra 16. Det er 2 kommunale leiligheter som ikke er returnert. En beboer melder at toalettet drypper og en strømkontakt mangler deksler, noe beboer må koste selv. Styret venter tilbakemelding fra Kari Benum når det gjelder dører i boder 3 etg og fra Rolf Arnesen vedrørende boder og yttervegg på stuesiden.

Sak 13/22 Varamedlem Kornmoenga Vel. Kirsten Lindblom møter som vara for Tore Markussen i styremøte 12.10.22.

Sak 14/22 Eventuelt: a) Nye parkeringsregler; b) Bedre skilting ved Kornmoenga 24/25.



Styremøte 3.11.22:

Sak 15/22 Referat fra styremøte 30.09.2022 ble godkjent og signert.

Sak 16/22 Budsjett for 2023. Budsjettet ble gjennomgått med kommentar at felleskostnader burde økes slik at underskuddet ikke blir så stort. Det kom opp spørsmål om forsikringen dekket styrets arbeid, og tilbakemelding fra Storebrand er at styret er forsikret inntil 2 mill.

Sak 17/22 Nabovarsel fra utbyggerne Tårnåsen torg. Nabovarslet gjelder parkering Valhallaveien/ Augestadveien/ Kornmoveien under byggeperioden. Styret vedtok å ikke svare på nabovarslet.

Sak 18/22 Skriv om bruk av brodder og piggsko. Styret godtok skrevet. Garasjen skal benyttes ved bruk av brodder/ piggsko.

Sak 19/22 Rapport vedr. vannlekkasje i Boder/vegg Sameie 4. Rolf Arnesen var med på behandling av rapport fra ALMANN om dette. Rapporten inkluderer bilder av beslag og takbelegg, som ikke var noe pent syn. Arnesen vil innhente tilbud fra Nortek som hadde jobben på Blokk 26/27, og fra Follo Tak og Vedlikehold. Styret vil følge saken.

20/22 Julemat til sammenkomst desember. Vedtak om kald julemat med drikke.

21/22 Eventuelt. Behandling av Skjeggkre blir 08.11.2022.

Overdragelse av leiligheter i 2022.

To leiligheter i Kornmoenga Borettslag har skiftet eier i 2022:

Seksjon 5 i Kornmoenga 25

Seksjon 12 i Kornmoenga 25



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. 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 2023, 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 budsjettet for 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning på kr 135,- per måned per leilighet for kabel-tv. fra 1.1.2023.

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 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		691 427	871 790	691 427	620 665
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 001 264	-180 363	233 728	335 160
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-150 950	0	-213 000	-428 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 921 076	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-70 762	-180 363	20 728	-92 840
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		620 665	691 427	712 155	527 825
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		632 903	722 302		
Kortsiktig gjeld		-12 238	-30 875		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		620 665	691 427		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		821 281	434 602	623 580	1 243 728
Innkrevde felleskostnader	2	1 033 488	990 648	1 033 420	1 071 272
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 854 769	1 425 250	1 657 000	2 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 600	-5 600
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 875	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 475	-71 828	-73 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-4 509	-10 945	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-97 432	-401 532	-129 784	-146 784
Forsikringer		-48 891	-37 760	-41 000	-53 500
Kommunale avgifter	8	-235 717	-175 559	-189 000	-221 500
Kostnader sameie		-131 544	-131 544	-131 688	-131 688
Energi/fyring	9	-312 622	-156 409	-250 200	-258 768
TV-anlegg/bredbånd		-83 808	-77 639	-81 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-67 822	-56 449	-64 000	-54 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 105 335	-1 170 679	-1 017 272	-1 092 840
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		749 434	254 571	639 728	1 222 160
Innbetalt andel fellesgjeld		3 921 076	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 670 510	254 571	639 728	1 222 160
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 085	0	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-670 331	-434 933	-408 000	-889 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-669 246	-434 933	-406 000	-887 000
ÅRSRESULTAT		4 001 264	-180 363	233 728	335 160
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-180 363		
Til annen egenkapital		4 001 264	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
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		9 791	30 860
Andre kortsiktige fordringer	14	32 288	12 481
Driftskonto OBOS-banken		590 824	678 962
SUM OMLØPSMIDLER		632 903	722 302
SUM EIENDELER		56 332 903	56 422 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	18 869 991	14 868 727
SUM EGENKAPITAL		18 959 991	14 958 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 650 674	24 722 700
Borettsinnskudd	17	16 710 000	16 710 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 360 674	41 432 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 972	28 301
Påløpte renter		4 640	2 574
Annen kortsiktig gjeld	18	2 626	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 238	30 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 332 903	56 422 302



14

Kornmoenga Borettslag

Pantstillelse	19	55 700 000	55 700 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28.3.2023
Styret i Kornmoenga Borettslag

Tore Markussen/s/

Trond Norheim/s/

Tore Wilhelm Teigen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	566 568
Oppvarming	214 200
Velforening	120 960
Kabel-tv	64 800
Garasje	40 176
Ekstra garasje	26 784
Kapitalkostnader på IN-lån	746 176
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	75 105
Overført til kapitalkostnader	-821 281
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 033 488

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 509
SUM KONSULENTHONORAR	-4 509

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 851
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 875



Drift/vedlikehold brannsikring	-1 961
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 432

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-211 172
Renovasjonsavgift	-24 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 717

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 126
Strøm oljefyr el.bereder	-262 496
SUM ENERGI / FYRING	-312 622

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 782
Telefon-/kontormaskiner	-6 325
Renhold ved firmaer	-30 035
Andre fremmede tjenester	-7 487
Trykksaker	-1 180
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-8 547
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 822

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 085
SUM FINANSINTEKTER	1 085

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-670 331
SUM FINANSKOSTNADER	-670 331

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	32 288
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 288

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 614 881
Egenkapital fra IN tidligere år	14 267 300
Egenkapital fra IN 2022	3 921 076
Reduksjon EK fra IN	3 296 496
SUM ANNEN EGENKAPITAL	18 869 991

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. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-38 990 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	150 950
Nedbetalt tidligere, IN	14 267 300
Nedbetalt i år, IN	3 921 076
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 650 674

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-16 710 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-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	20 650 674
Beregnete IN-forpliktelser	18 188 376
TOTALT	55 549 050

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 558473. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.





4338 Kornmoenga Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.