



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMOENGA 3 SAMEIE
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 652 964	1 658 826
Sum inntekter		1 652 964	1 658 826
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	125 510
Annen driftskostnad		1 537 486	1 802 961
Sum kostnader		1 660 714	1 928 471
Driftsresultat		-7 750	-269 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 278	5 172
Sum finansinntekter		22 278	5 172
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 278	5 172
Resultat før skattekostnad		14 528	-264 473
Årsresultat		14 528	-264 473
Totalresultat		14 528	-264 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 528	-264 473
Sum overføringer og disponeringer		14 528	-264 473



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		49 020	50 121
Sum fordringer		49 020	50 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 549	743 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 549	743 747
Sum omløpsmidler		824 569	793 868
SUM EIENDELER		824 569	793 868

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		755 420	740 892
Sum opptjent egenkapital		755 420	740 892
Sum egenkapital		755 420	740 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 133	32 468
Annen kortsiktig gjeld		14 016	20 508
Sum kortsiktig gjeld		69 149	52 976
Sum gjeld		69 149	52 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 569	793 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398632

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMØENGA 3 SAMEIE
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 652 964	1 658 826
Sum inntekter		1 652 964	1 658 826
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	125 510
Annen driftskostnad		1 537 486	1 802 961
Sum kostnader		1 660 714	1 928 471
Driftsresultat		-7 750	-269 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 278	5 172
Sum finansinntekter		22 278	5 172
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 278	5 172
Resultat før skattekostnad		14 528	-264 473
Årsresultat		14 528	-264 473
Totalresultat		14 528	-264 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 528	-264 473
Sum overføringer og disponeringer		14 528	-264 473



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
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		49 020	50 121
Sum fordringer		49 020	50 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 549	743 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 549	743 747
Sum omløpsmidler		824 569	793 868
SUM EIENDELER		824 569	793 868
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		755 420	740 892
Sum opptjent egenkapital		755 420	740 892



Sum egenkapital	755 420	740 892
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	55 133	32 468
Annen kortsiktig gjeld	14 016	20 508
Sum kortsiktig gjeld	69 149	52 976
Sum gjeld	69 149	52 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	824 569	793 868



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4339

Kornmoenga 3 Sameie



Velkommen til årsmøte i Kornmoenga 3 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:

30. 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 3 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 foreslått.

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. Potokollvitne 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 4339 årsrapport med regnskap 4339.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL NYTT STYRE TIL ÅRSMØTE 30.4.2024

4 av 25



A. Som styremedlem foreslås:

Kari Merete Dancke Kornmoenga 27 Velges for 2 år

Erling Steen Kornmoenga 27 Velges for 2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Malthe-Sørenssen Kornmoenga 28

Rune Jahren Kornmoenga 27

B. Som varamedlemmer for ett (1) år foreslås:

Per Anders Sletten Kornmoenga 26 Velges for 1 år

C. Som valgkomité for ett (1) år foreslås:

Rolf Arnesen Kornmoenga 26

Ellen Arlid Kornmoenga 27

Valgkomiteen har lagt vekt på et forslag hvor alle oppgangene er representert.

Valgkomitéen for Kornmoenga 3 Sameie

Ellen Arlid

Rolf Arnesen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Merete Dancke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Steen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Anders Sletten

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ellen Arlid
- Rolf Arnesen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Merete Dancke	Kornmoenga 27
Styremedlem	Rune Jahren	Kornmoenga 27
Styremedlem	Kari Malthé-Sørenssen	Kornmoenga 28
Styremedlem	Erling Børge Steen	Kornmoenga 27
Varamedlem	Per Anders Sletten	Kornmoenga 26

Valgkomiteen

Ellen Arlid	Kornmoenga 27
Rolf Arnesen	Kornmoenga 26

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 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Kornmoenga 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998799449, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 725

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

Kornmoenga 3 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

Årsmøteperioden er fra 13.4.2023 frem til årsmøtet 30.4.2024.

Styret har i løpet av årsmøteperioden avholdt 9 styremøter.

Styret har prioritert de viktigste oppgavene som følger:

HMS og internkontroll fellesanlegg

Styret har eget HMS utvalg.

Sameiet HMS område omfatter bygningenes fellesområder.

Teknisk rom og garasje ligger under Kornmoenga Vel sitt ansvarsområde.

HMS området omfatter også områdene under tak ved inngangspartier.

HMS utvalget har gjennomført risikoanalyser og 1 inspeksjoner i årsmøteperioden.

Styret viser til vedlagt HMS rapport for 2023.

Utover sameiets fellesarealer er det å bemerke at risiko for ulykker i garasjen ved utgangsdører er til dels stor, grunnet tilfeller av høy hastighet nær dørene. Det henstilles derfor til alle å vise forsiktighet når utgangsdør fra oppgang benyttes.

For vår egen sikkerhet er det viktig at ingen slipper uvedkommende inn i oppgang.

Brannvern og rømningsveier er ivaretatt. Det er ikke meldt om brudd på regler om rømningsveier.

Internkontroll boliger

Styret har gjennomført med spørreskjema internkontroll for leilighetene.

Internkontroll i leiligheter er basert på brann, vann og el sikkerhet for egen og andre beboeres gjensidige sikkerhet.

Det er ikke meldt personskader i perioden.

Det er meldt små avvik/brudd på vedtekter og bomiljøregler i perioden. Dette er det ryddet opp i.

Ei kontroll av fellesarealer

Gjennomføres av eksternt selskap, Assistenpartner hvert 5. år. Neste kontroll er 2025.



Dugnad

Alle lagene på Kornmoenga hadde dugnad samme helg og container for hageavfall og en for restavfall var satt ut på grøntområdet ved 32. Dugnaden omfattet for vår del rengjøring i oppganger samt rydding i fellesområdene ute og inne. Det var godt oppmøte på dugnaden som ble avsluttet med kaffe og vafler i Trafoparken.

Vedlikehold og investeringer

På beboermøtet i september presenterte vi en rapport på byggetekniske avvik. Referat fra møtet ligger på Vibbo under Tema «Referat...» Det ble utført en teståpning av et vindu på østsiden for å se omfanget av feil og skader. Det var bedre enn fryktet. Kun mangler/feil og ikke skade. Det er igangsatt utbedring. De første store prosjektene vil bli igangsatt vår/sommer 2024.

Boder med lekkasje er forsøkt tettet av styret, men noen trenger vi mer profesjonell utbedring på.

Styret har selv malt tak over gesimstak i 4 etg. Og utført enkle tetting- og vedlikeholdsoppgaver.

Taklekkasje i 27 er tettet av Follo Tak og Vedlikehold as, men må fortsatt følges opp.

Brannjør i 27 lukket seg ikke. Er utbedret.

Balkongrekkverk i en leilighet i 26 er skiftet grunnet korrodering. Utført av Fas Tec as

Et vindu er skiftet i 26 grunnet råte. Utført av Futura Entreprenør as.

Det er plassert ut branntepper i alle slusegangene som tiltak for forebygging av brann.

Høsten 2023 ble det skiftet endebeslag over gesimstak hus 2 i sør og hus 3 i nord. Utført av Follo Tak og Vedlikehold as.

Sirkulasjonspumpe i teknisk rom ble skifte desember 2023 og er bekostet av Vellet. Utført av Larmerud Rørservice as.

Prosjektet med installasjon av egne vannmålere ble slutført mars 2023. Dog hadde vi noen utbedringer som kommunen krevde, og som ble gjennomført i løpet av sommer og høst. Felleskostnadene ble satt ned med kr 4,- pr kvm først i juni for å finansiere deler av installasjonen. Arbeidene er utført av Enebakk Rør as.



Drivrem for ventilasjonen ble skiftet i samtlige ventilasjonsanlegg. Arbeidet er utført av Din Ventilasjon as.

Filter til ventilasjon er utlevert til beboere som de selv skifter.

Styret har jobbet mye med Telia problemene. Vellet har overtatt og jobber med evt skifte av leverandør 2024.

Utover dette er det utført normalt daglig og fast vedlikehold.

Faste avtalepartnere er:

- Follo tak og vedlikehold as er avtalepart for årlig taksinspeksjon av hovedtakene og vedlikehold fra 2022.
- Kone AS er avtalepart for heiser og alarmsentral
Heisene har ettersyn 4 ganger pr år.
- Norsk heiskontroll AS er avtalepart for offentlig heiskontroll.
Heiskontroll utføres 2. hvert år på like årstall.
- Icopal AS er avtalepart for kontroll og vedlikehold av oppgangens røykluke, vifte og betjening.
- Hedengren AS for kontroll av brannvarslingsanlegg i alle oppganger (røykvarslere, trykkvifte og takluke) samt automatisk lukking av branndører.
- Insider Facility Solution (Elite) er avtalepart for rengjøring av gulver og trapper i oppganger.
- Assistentpartner AS er avtalepart for vedlikehold av dører/låser med dørautomatikk der dette er bekostet av sameiet. (NAV har installert og har ansvaret for vedlikehold av automatikken på egne dører) samt kontroll av EI anlegg.
- Larmerud Rør AS for VVS i teknisk rom i hus 2 og 3.

For annet variabelt vedlikehold innhentes fagfirmaer ved behov.
Sameiet har ikke vaktmestertjeneste.

Regnskap og økonomi

Det fremlagte regnskap med balanse og tilhørende noter, mener styret gir et rettvist bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, samt dets økonomiske og finansielle stilling. Styret er videre komfortabel med Sameiets likviditet ved utgangen av året. Det er å bemerke at vi hvert år har spist av egenkapitalen og det er bekymringsfullt med tanke på påløpende og fremtidige kostnader. Vi presenterte på beboermøte i september hvordan vi tenkte rundt budsjettering og sparing til fremtidige vedlikeholdskostnader. Dette er bakgrunnen for at vi i to omganger i 2023 har økt felleskostnadene med totalt kr 4,- pr kvm.



Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for bedømmelsen av Sameiets resultat og økonomiske stilling. Avregning på varmesentralen er ikke kommet med på regnskapene for 2023, men kommer i regnskapet for 2024.

2024

For året 2024 vil god økonomistyring, en forsvarlig kapital situasjon og en løpende tilfredsstillende likviditet fortsatt være i fokus.

Styret vil fortsatt prioritere forebyggende og nødvendig vedlikehold av bygninger og utstyr.

De oppsatte vedlikeholdsavtaler vil bli vurdert ved behov hva angår tjenesteyting og prising.

Vi håper å få gjennomført ordinær dugnad i mai.

Kornmoenga Vel og garasjer:

Sameiene, selveierforeningene og borettslaget på Kornmoenga eier i fellesskap alt felles uteareal, varmesentralen og Kornmostua. Kornmoenga Vel forestår forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesområdene

Kornmoenga Vel har egne vedtekter, styre, samt budsjett og regnskap. Alle boliglagene på Kornmoenga er representert med ett styremedlem. Styrene i boliglagene utgjør Kornmoenga Vel's Årsmøtet.

Garasjesameiets forvaltning, drift og vedlikehold styres av Kornmoenga Vel. Dette inkluderer alt underjordisk anlegg, inkludert tekniske rom og utvendige trappenedganger. Private parkeringsplasser og boder inngår ikke i styrets forvaltning. Egne installasjoner skal allikevel meldes/søkes om gjennom eget styre og bekostes av seksjonseier. Alle regler og vedtekter for disse lagene finnes på Vibbo under tema 12



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, da man har installert vannmålere og kostanden for kommunale avgifter dermed er lavere enn budsjettert for sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 755 420,-. 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 i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

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 3 Sameie.

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 % samlet økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kornmoenga 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kornmoenga 3 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:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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:
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 3 SAMEIE ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 652 536	1 658 676	1 707 000	1 772 000
Andre inntekter	3	428	150	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 652 964	1 658 826	1 707 000	1 772 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-108 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 813	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-90 660	-87 170	-91 500	-91 500
Konsulenthonorar	7	-14 337	-7 915	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-395 487	-630 815	-320 300	-448 567
Forsikringer		-65 764	-60 100	-66 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-39 784	-87 651	-170 000	-15 000
Kostnader sameie		-241 164	-276 379	-241 164	-285 120
Energi/fyring	10	-423 838	-433 500	-450 840	-450 840
TV-anlegg/bredbånd		-187 212	-153 648	-182 325	-205 920
Andre driftskostnader	11	-72 928	-59 971	-70 000	-63 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 660 714	-1 928 471	-1 734 139	-1 768 257
DRIFTSRESULTAT		-7 750	-269 645	-27 139	3 743
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 278	5 172	3 000	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 278	5 172	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		14 528	-264 473	-24 139	6 743
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 528	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-264 473		



KORNMOENGA 3 SAMEIE
ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 567
Forskuddsbetalte kostnader		49 020	45 554
Driftskonto OBOS-banken		37 593	191 945
Driftskonto OBOS-banken II		31	3 082
Sparekonto OBOS-banken		736 980	438 342
Sparekonto OBOS-banken II		945	110 378
SUM OMLØPSMIDLER		824 569	793 868
SUM EIENDELER		824 569	793 868
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		755 420	740 892
SUM EGENKAPITAL		755 420	740 892
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 016	20 508
Leverandørgjeld		55 133	32 468
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 149	52 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		824 569	793 868
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	0	0

Nordre Follo, 20.3.2024
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete
Dancke/s/

Rune Jahren/s/

Kari Malthe-Sørenssen/s/

Erling Børge Steen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	635 764
Brensel	450 840
Diverse	241 164
Kabel-TV	187 968
Garasjeleie	79 200
Leie garasje	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 652 536

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	428
SUM ANDRE INNETEKTER	428

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 228

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 108 000.

I tillegg har styret fått dekket kaffe for kr 138, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 017
Andre konsulenthonorarer	-9 320
SUM KONSULENTHONORAR	-14 337

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 792
Drift/vedlikehold VVS	-51 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 239
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 346
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 709
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-136 908
Kostnader dugnader	-708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-395 487

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-39 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-39 784

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-423 838
SUM ENERGI / FYRING	-423 838

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 431
Renhold ved firmaer	-50 668
Andre fremmede tjenester	-624
Kontor- og datarekvisita	-5 495
Trykksaker	-1 746
Andre kostnader tillitsvalgte	-138
Andre kontorkostnader	-355
Telefon, annet	-2 064
Gaver	-5 101
Bank- og kortgebyr	-2 881
Velferdskostnader	-1 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 928

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 307
SUM FINANSINNEKTER	22 278

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2001003. 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.



HMS Årsskjema 2023
Rapport HMS utvalg Rune Jahren og Per-Anders Sletten

Brann risiko: Hvilke helse og miljø risikoer kan utløse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Rømningsveier: Blokkering.	Trapperom, celler og tilhørende trapperom.	Det skal ikke oppbevares gjenstander som er til hinder for rømningsvei. Min 90 cm klaring. De skal holdes ryddig og tilgjengelige.	OK
Røykluker og trykksetting: Blokkering av betjeningspanel.	Røykluke på tak Nødbryter for røykluker i trapperom Trykksettingsvifte i trapperom under trapp Betjeningspanel	Nøkkel til røyklukeåpner og betjeningspanel finnes i nøkkelskap teknisk rom nr 27. Tilgjengelig panel under trapper.	OK
Brannløser. Dører uten automatikk står åpne. Uttheter i dører. Dørautomatikk i garasjeplan i uorden Brannløser i kjeller	Alle dører i oppgang er brannløser som holder brann i 60 minutter. Godkjenningssmerker. Magnetdører i kjeller	Dører uten magnetlås holdes i lukket stilling. Det må ikke være skader/hull i brannløser. v Sjekk at de lukker seg. v Skal henge på veggen v	OK i 26, 27 og 28
Brannteppe på plass? Inngangsdør til bolig Skadede dører utside.	Et i hver sluse 2-4 etg Alle inngangsdører skal oppfylle krav om å holde brann i 60 minutter	Det må ikke være skader på dør utvendig.	OK i 26, 27 og 28



HMS Årsskjema 2023
Rapport HMS utvalg Rune Jahren og Per-Anders Sletten

Elektrisk Anlegg: Hvilke helse og miljø risikoer kan utløse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Målerskap.	i garasje	Kontroller for skader. Reservenøkkel i nøkkelskap i teknisk rom i nr. 27.	OK
Oppgang og uteareal ved dør.	Lamper og kabler i oppgang Lampe utenfor dør.	Kontroll for skader. Kontroll og bytte av lamper er styrets ansvar	OK i 26, 27 og 28
Bygging: Hvilke helse og miljø risikoer kan utløse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Oppganger	Trapperom	Kontroll av gelender og glass Kontroll av vinduer Kontroll av gulvbelegg Kontroll av rengjøring	I 26 – Noe slark i gelender mellom 1. og 2. etg. I 27 – Noe slark i gelender mellom 1. 2. og 3. etg. Bør strammes.
Teknisk rom	Teknisk rom i nr 26 og 27	Kontroll av VVS, lekkasjer isolasjon Rengjøring i rom ved behov/dugnad.	OK



HMS Årsskjema 2023
Rapport HMS utvalg Rune Jahren og Per-Anders Sletten

Bygging: Hvilke helse og miljø risikoer kan utløse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Heis	26, 27 og 28	Kontroller heis for skader Teste alarm mot KONE. Heiskontroll 2 *årlig ved KONE. Off. heiskontroll 2 hvert år.	OK Alle heisene fungerte bra mot sentralen etter oppring.
Utvendig	Vegger Vannkran	Kontroll for skader og løse gjenstander. Sjekk avstengt for vinter.(stengekran er i tak i garasje)	OK
Støyskjerm	Vegg	Kontrollere vegg ang vedlikehold	OK
Garasje.	Farer som skal meldes Velforening for utbedring.		
Andre	Momenter som er oppdaget. Sikkerhetssele må sjekkes årlig. Ligger i teknisk rom i 27// <u>Denne er tilsynelatende ubrukt, men Erling S. prøver å finne hvem som kan kontrollere denne</u>		

HMS befaring utført av Per Arne Sletten og Rune Jahren 11/9-2023





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 4339 Selskapsnavn: Kornmoenga 3 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.