



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJERNEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988529702

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 646	1 469 825
Sum inntekter		1 534 646	1 469 825
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		720 295	641 353
Sum kostnader		740 833	661 891
Driftsresultat		793 813	807 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 999	8 808
Sum finansinntekter		12 999	8 808
Annen finanskostnad		498 684	432 793
Sum finanskostnader		498 684	432 793
Netto finans		-485 685	-423 985
Resultat før skattekostnad		308 128	383 949
Årsresultat		308 128	383 949
Totalresultat		308 128	383 949
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 128	383 949
Sum overføringer og disponeringer		308 128	383 949



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 085 000	33 085 000
Sum varige driftsmidler		33 085 000	33 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Andre fordringer		27 152	23 082
Sum finansielle anleggsmidler		34 652	30 582
Sum anleggsmidler		33 119 652	33 115 582
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 127	5 904
Sum fordringer		3 127	5 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 299	640 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 299	640 656
Sum omløpsmidler		771 426	646 560
SUM EIENDELER		33 891 079	33 762 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 161 111	5 852 984
Sum opptjent egenkapital		6 161 111	5 852 984
Sum egenkapital		6 162 611	5 854 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 097 559	8 244 432
Øvrig langsiktig gjeld		19 610 709	19 607 513
Sum annen langsiktig gjeld		27 708 268	27 851 945
Sum langsiktig gjeld		27 708 268	27 851 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 699	55 713
Leverandørgjeld		17 500	
Sum kortsiktig gjeld		20 199	55 713
Sum gjeld		27 728 467	27 907 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 891 079	33 762 142



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378274

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 702
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJERNEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 534 646	1 469 825
Sum inntekter		1 534 646	1 469 825
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		720 295	641 353
Sum kostnader		740 833	661 891
Driftsresultat		793 813	807 934
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 999	8 808
Sum finansinntekter		12 999	8 808
Annen finanskostnad		498 684	432 793
Sum finanskostnader		498 684	432 793
Netto finans		-485 685	-423 985
Resultat før skattekostnad		308 128	383 949
Årsresultat		308 128	383 949
Totalresultat		308 128	383 949
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 128	383 949
Sum overføringer og disponeringer		308 128	383 949



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 085 000	33 085 000
Sum varige driftsmidler		33 085 000	33 085 000

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Andre fordringer		27 152	23 082
Sum finansielle anleggsmidler		34 652	30 582
Sum anleggsmidler		33 119 652	33 115 582

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		3 127	5 904
Sum fordringer		3 127	5 904

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 299	640 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		768 299	640 656

Sum omløpsmidler		771 426	646 560
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		33 891 079	33 762 142
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 161 111	5 852 984
Sum opptjent egenkapital	6 161 111	5 852 984
Sum egenkapital	6 162 611	5 854 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 097 559	8 244 432
Øvrig langsiktig gjeld	19 610 709	19 607 513
Sum annen langsiktig gjeld	27 708 268	27 851 945
Sum langsiktig gjeld	27 708 268	27 851 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 699	55 713
Leverandørgjeld	17 500	
Sum kortsiktig gjeld	20 199	55 713
Sum gjeld	27 728 467	27 907 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 891 079	33 762 142



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY 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 2025

Innkalling

S.nr. 4956

KJERNEBY BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KJERNEBY BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:30, Thon hotell Elgstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet blir det tid til et uformelt beboermøte hvor ordet er fritt og vi kan diskutere saker.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i KJERNEBY BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Margit Holten Sørli foreslått. Protokollvitne(r) velges blant de fremmøtte på Generalforsamlingen.



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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til den økonomiske situasjonen i borettslaget er god, borettslaget ligger an til økonomisk vekst til tross for generelt økte kostnader. Vi har likvide midler til disposisjon og ser ikke behovet for å øke felleskostnader.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Befaring kjerneby sept 2024.pdf
2. Pristilbud luftespjeld.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. 4956 Kjerneby Brl Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000 (uendret).



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 18 000 (uendret)

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Storsveen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guri Britt Nielsen
- Synnøve Hoelstad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Det foreslås av styret at delegater til OBOS er styreleder og ett styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Henrik Fjellheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Bing



Sak 9

Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Velges og stemmes over på årsmøte.

Forslag til vedtak

Stemmes over på årsmøtet



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Henrik Fjellheim Kjerneby 15

Styremedlem Randi Bing Kjerneby 13

Styremedlem Tone Kristin Killi Kjerneby 3

Varamedlem Lisbeth Birkevold Kjerneby 11

Varamedlem Guri Brit Nielsen Kjerneby 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Henrik Fjellheim Kjerneby 15

Varadelegert

Randi Bing Kjerneby 13

Valgkomiteen

Per Arnt Haugen Kjerneby 17

Steinar Olsen Kjerneby 1

Ny beboer

Ragnar Svingen flytter inn i Kjerneby 11, overtakelse 01.04.2025. Vi ønsker Ragnar velkommen!

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kjerneby Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kjerneby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons[1]nummer 988529702, og ligger i ELVERUM kommune Gårds- og bruksnummer:

30 1152 1153 1154 1155 1159 63

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.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets beretning for Kjerneby Borettslag, 2024

I løpet av 2024 har styret i Kjerneby Borettslag avholdt 4 styremøter i tillegg informasjonsutveksling når vi har sett det nødvendig. På disse møtene har styret diskutert en rekke ulike saker, inkludert økonomi, vedlikehold og drift av borettslaget, HMS internkontroll og fremtidige planer.

Tilbakemeldingen fra bygningskontrollen høsten 2024 (se dok: befaring Kjerneby sept 2024) viser at bygningsmassen generelt er ok, men tak begynner å bli noe slitt, dette før forventet levetid på takstein. Av utvendig vedlikehold som er gjennomført dette året nevnes bytte og reparasjon av flere bærende stolper. Det har vært en vannlekkasje fra taket inn i våtrom ved VVB i Kjerneby nummer 19 etter kraftig uvær sommeren 2024. Årsaken er en byggeteknisk feil, det ikke er tett rundt luftpipe, luftkanal ble byttet (se dok: pristilbud luftespjeld) denne har blitt reparert og husforsikring ble nyttet.

Vi planlegger med videre utskiftning av stolper i løpet av våren/ sommeren der det trengs. Vi etterspør takvask på anbud, da dette ble anbefalt for å øke levetiden på taksteinen.

Styret vil fortsette å jobbe for å sikre god HMS internkontroll og en sunn økonomi for borettslaget som er god, til tross for generelt økte kostnader.

Styret Kjerneby borettslag

Henrik, Tone og Randi



BK48 Befaringsrapport - Kartlegging



Prosjekt	OBOS Prosjekt Innlandet	Opprettet av	jonny Mathisen
Saksnr.	1	Opprettet	6. sep. 2024, 09.55
		Endret av	jonny Mathisen
		Endret	24. sep. 2024, 14.15
		Status	Påbegynt

Navn på boligselskap:

Kjerneby borettslag

Endret av jonny Mathisen, 11. sep. 2024, 11.58

Tilstede:

Endret av jonny Mathisen, 6. sep. 2024, 10.06

Jonny Mathisen

Dato:

Endret av jonny Mathisen, 6. sep. 2024, 10.06

06-09-2024

Hva er kontrollert:

Utvendige fasader med tak.

Endret av jonny Mathisen, 11. sep. 2024, 11.58

Stikkprøvekontroll

Spesifisert adresse:

Kjerneby nr. 13,21,23,19 og nr. 7

Endret av jonny Mathisen, 11. sep. 2024, 11.58

Plassering:

Endret av jonny Mathisen, 6. sep. 2024, 10.06

Fasade, Tak, Utomhus

Etasje:

Stikkprøve

Beskrivelse/kommentar

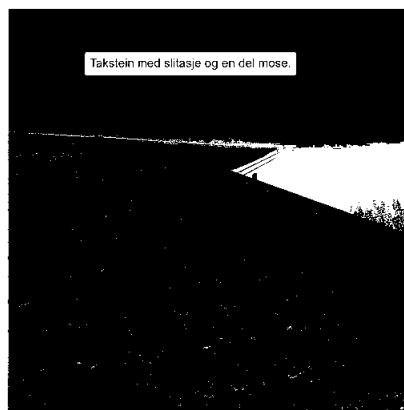
Etter utført befaringsrapport, er det noen punkter som går igjen på alle husene. Det er takstein, der det beskyttende laget med strø og maling er til dels slitt vekk. En del av isbord med isbordbeslag i dårlig stand. Noen vindskibord med begynnende råteskader. Vinduer og balkongdører med malingslitte overflater. Det er en del søyler for bæring av balkonger/tak som er reparert. Antatt at det er flere søyler som har samme type skade. Det er problemer med en luftehatt, da lekkasje grunnet utett takgjennomføring. Det ble av styret opplyst om problemer med overvann i rundt noen av husene. Dette skyldes forhold rundt terreng og høyde på byggene over bakken.

Endret av jonny Mathisen, 24. sep. 2024, 14.15

- Kom.44 Beskrivelse/kommentar
- Kom.45 Beskrivelse/kommentar



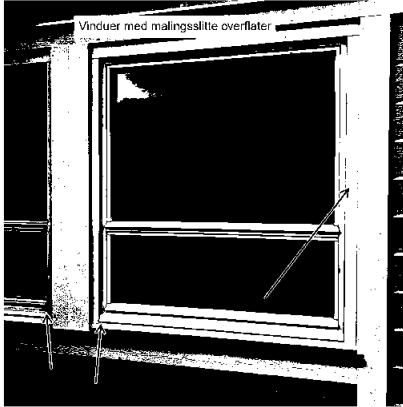
1 - 6. sep. 2024, 09.06



2 - 6. sep. 2024, 09.06



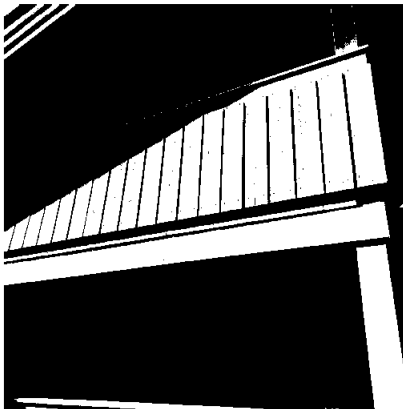
BK48 Befaringsrapport - Kartlegging



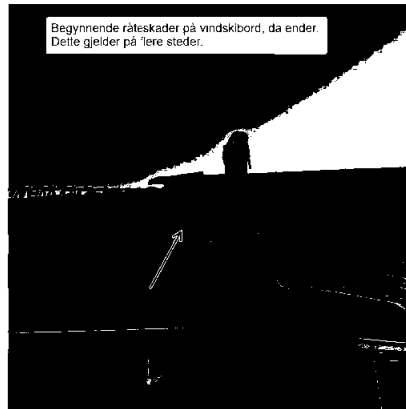
3 - 6. sep. 2024, 09.09



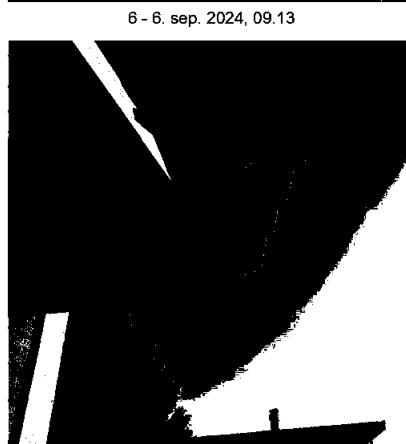
4 - 6. sep. 2024, 09.09



5 - 6. sep. 2024, 09.10



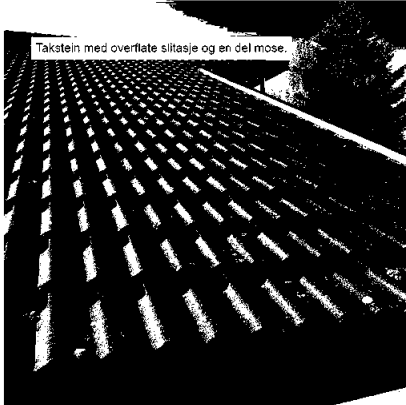
7 - 6. sep. 2024, 09.24



8 - 6. sep. 2024, 09.24



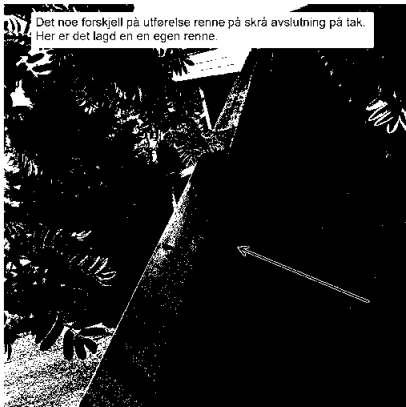
BK48 Befaringsrapport - Kartlegging



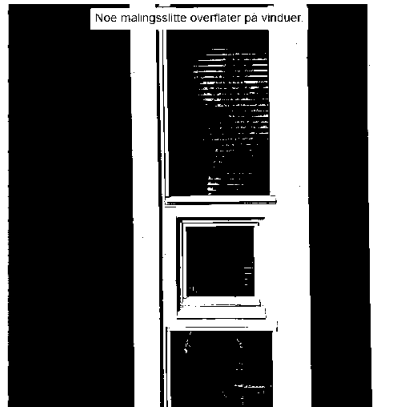
9 - 6. sep. 2024, 09.26



10 - 6. sep. 2024, 09.26



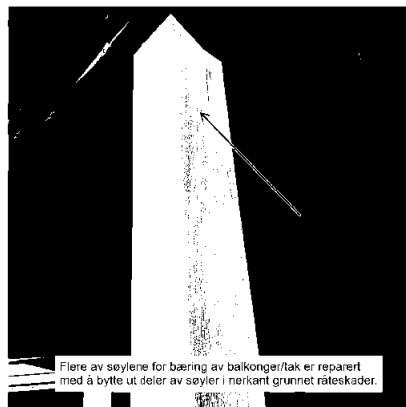
11 - 6. sep. 2024, 09.27



12 - 6. sep. 2024, 09.29



13 - 6. sep. 2024, 09.29



14 - 6. sep. 2024, 09.34



BK48 Befaringsrapport - Kartlegging



15 - 6. sep. 2024, 09.35



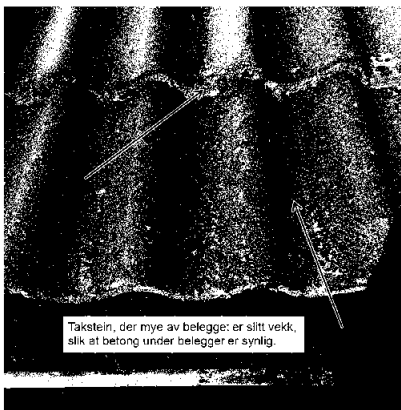
16 - 6. sep. 2024, 09.36



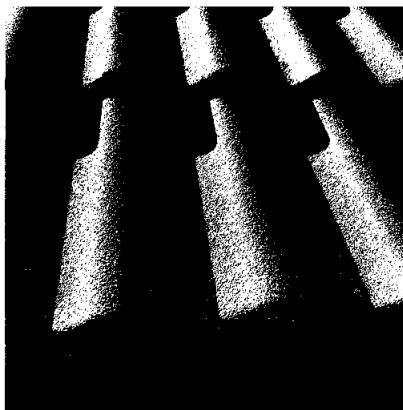
17 - 6. sep. 2024, 09.36



18 - 6. sep. 2024, 09.39



19 - 6. sep. 2024, 09.42



20 - 6. sep. 2024, 09.54

Tiltak:

Viktighet

Dalux Field

Utskrevet 24. sep. 2024, 14.16
jonny Mathisen

Vedlegg 1

12 av 25

Befaring kjerneby sept 2024.pdf

Side 4 av 4



Innlandet Bolig & Hytteservice AS

Telefon 911 27 931
Ring for gratis befaring!

Pristilbud:

Her er tilbudet :

#Tetting av undertak i området rundt luftepipe/kloakk lufting med diff åpen underpapp av type Tyvek pro .

#Nye sløyfer og lekter i området som må åpnes.

#Ny luftekanal av plastisol belagt metall farge svart.

Opprydding og bortkjøring av søppel/byggmateriell.

Den første prisen er en pris som gjelder hvis det skal gjøres på 1 enkelt bolig der det allerede er påvist lekkasje .

Kr : 37.500; inkl mva.

Hvis alle 15 boligene skal skiftes som ett forebyggende arbeid og for å forhindre fremtidige lekkasjer kan dette gjøres til en redusert pris pga kvantum .

Pris på alle 15 boligene inkl materiell og mva blir på kr : 247.500; inkl mva.

Skulle dette bli aktuelt så vil oppstart bli avtalt med Henrik (Borettslagsleder), og arbeidet vil stå ferdig til avtalt tid.





KJERNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		590 847	366 439
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		308 128	383 949
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-146 873	-159 052
Innsk. øremerk. bankkto		-874	-489
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		160 381	224 408
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		751 227	590 847
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		771 426	646 560
Kortsiktig gjeld		-20 199	-55 713
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		751 227	590 847



KJERNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		645 266	591 845	620 364	644 448
Innkrevde felleskostnader	2	889 380	877 980	942 636	889 552
SUM DRIFTSINNEKTER		1 534 646	1 469 825	1 563 000	1 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-7 776	-7 413	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 485	-49 845	-53 000	-56 000
Konsulenthonorar	6	-11 023	-16 334	-6 000	-6 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-151 908	-37 613	-273 750	-274 000
Forsikringer		-58 432	-50 624	-56 000	-67 000
Kommunale avgifter	8	-278 828	-357 811	-393 000	-429 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 570	-62 819	-63 000	-72 000
Andre driftskostnader	9	-87 273	-55 894	-48 000	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-740 833	-661 891	-924 750	-984 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		793 813	807 934	638 250	550 000
DRIFTSRESULTAT		793 813	807 934	638 250	550 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 999	8 808	0	0
Finanskostnader	11	-498 684	-432 793	-487 000	-490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-485 685	-423 985	-487 000	-490 000
ÅRSRESULTAT		308 128	383 949	151 250	60 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		308 128	383 949		



KJERNEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 702, KUNDENR. 4956
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	31 115 000	31 115 000
Tomt		1 970 000	1 970 000
Aksjer og andeler	13	7 500	7 500
Miljøbankkonto, øremerket		27 152	23 082
SUM ANLEGGSMIDLER		33 119 652	33 115 582
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	3 127	5 904
Driftskonto OBOS-banken		481 766	364 117
Sparekonto OBOS-banken		286 533	276 538
SUM OMLØPSMIDLER		771 426	646 560
SUM EIENDELER		33 891 079	33 762 142
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	15	6 161 111	5 852 984
SUM EGENKAPITAL		6 162 611	5 854 484
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 097 559	8 244 432
Borettsinnskudd	17	19 585 000	19 585 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	25 709	22 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 708 268	27 851 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 500	0
Påløpte renter		2 699	43 068
Påløpte avdrag		0	12 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 199	55 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 891 079	33 762 142
Pantstillelse	19	48 585 000	48 585 000
Garantiansvar		0	0
Elverum, 25.3.2025			
Styret i Kjerneby Borettslag			
Henrik Fjellheim/s/	Randi Bing/s/	Tone Kristin Killi/s/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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	889 380
Kapitalkostnader på IN-lån	642 180
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 086
Overført til kapitalkostnader	-645 266
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	889 380

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 776.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 568
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-11 023

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 438
Drift/vedlikehold elektro	-1 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 908

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-137 430
Refusjon eiendomsskatt tidligere år	41 065
Vann- og avløpsavgift	-101 876
Feieavgift	-8 040
Renovasjonsavgift	-72 547
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 828

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 544
Snørydding	-26 438
Andre fremmede tjenester	-7 736
Andre kontorkostnader	-346
Porto	-425
Kontingenter	-45 000
Bank- og kortgebyr	-2 059
Velferdskostnader	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 273

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 869
SUM FINANSINNTEKTER	12 999

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-498 393
Renter på leverandørgjeld	-291
SUM FINANSKOSTNADER	-498 684

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	26 165 000
Tilgang 2012	4 950 000
SUM BYGNINGER	31 115 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.30/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 15, Pålydende: 500, Balanseført verdi: 7 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 127
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 127

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

Opptjent egenkapital	3 583 177
Egenkapital fra IN tidligere	3 260 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-682 066
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 161 111

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2008	-13 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 995 568
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	146 873
Nedbetalt tidligere, IN	3 260 000
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-8 097 559

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-19 585 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 585 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-25 709
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 709

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 585 000
Pantelån	8 097 559
Beregnete IN-forpliktelse	2 577 934
TOTALT	30 260 493

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 115 000
Tomt	1 970 000
TOTALT	33 085 000



Til generalforsamlingen i Kjerneby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjerneby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 4

22 av 25

4956 Kjerneby Brl Revisjonsberetning.pdf



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>.

Hamar, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 4956 Selskapsnavn: KJERNEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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