



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 469 825	1 323 985
Sum inntekter		1 469 825	1 323 985
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		641 353	891 575
Sum kostnader		661 891	912 113
Driftsresultat		807 934	411 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 808	2 548
Sum finansinntekter		8 808	2 548
Annen finanskostnad		432 793	256 229
Sum finanskostnader		432 793	256 229
Netto finans		-423 985	-253 681
Resultat før skattekostnad		383 949	158 191
Årsresultat		383 949	158 191
Totalresultat		383 949	158 191
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 949	158 191
Sum overføringer og disponeringer		383 949	158 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		30 582	23 661
Sum anleggsmidler		33 115 582	33 108 661
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 904	7 252
Sum fordringer		5 904	7 252
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 656	364 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 656	364 766
Sum omløpsmidler		646 560	372 018
SUM EIENDELER		33 762 142	33 480 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		5 852 984	5 469 035
Sum opptjent egenkapital		5 852 984	5 469 035
Sum egenkapital		5 854 484	5 470 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 244 432	8 403 484
Øvrig langsiktig gjeld		19 607 513	19 601 081
Sum annen langsiktig gjeld		27 851 945	28 004 565
Sum langsiktig gjeld		27 851 945	28 004 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 713	
Leverandørgjeld			5 579
Sum kortsiktig gjeld		55 713	5 579
Sum gjeld		27 907 658	28 010 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 762 142	33 480 679



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 698190

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 469 825	1 323 985
Sum inntekter		1 469 825	1 323 985
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	20 538
Annen driftskostnad		641 353	891 575
Sum kostnader		661 891	912 113
Driftsresultat		807 934	411 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 808	2 548
Sum finansinntekter		8 808	2 548
Annen finanskostnad		432 793	256 229
Sum finanskostnader		432 793	256 229
Netto finans		-423 985	-253 681
Resultat før skattekostnad		383 949	158 191
Årsresultat		383 949	158 191
Totalresultat		383 949	158 191
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 949	158 191
Sum overføringer og disponeringer		383 949	158 191



Organisasjonsnr: 988 529 702
KJERNEBY BORETTSLAG

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			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		33 085 000	33 085 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		7 500	7 500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
		30 582	23 661
Sum anleggsmidler		33 115 582	33 108 661
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		5 904	7 252
		5 904	7 252
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 656	364 766
		640 656	364 766
Sum omløpsmidler		646 560	372 018
SUM EIENDELER		33 762 142	33 480 679
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 852 984	5 469 035
Sum opptjent egenkapital	5 852 984	5 469 035
Sum egenkapital	5 854 484	5 470 535
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 244 432	8 403 484
Øvrig langsiktig gjeld	19 607 513	19 601 081
Sum annen langsiktig gjeld	27 851 945	28 004 565
Sum langsiktig gjeld	27 851 945	28 004 565
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 713	
Leverandørgjeld		5 579
Sum kortsiktig gjeld	55 713	5 579
Sum gjeld	27 907 658	28 010 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 762 142	33 480 679



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 08:00 og lukker 21. mars kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4956>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ola M. Hvilten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Tone Kristin Killi og Jan Hervig er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kjære andelseiere i Kjerneby Borettslag,

Vårt styre har arbeidet for å forbedre borettslaget. Med en ny generalforsamling foran oss, søker vi din støtte for å fortsette dette arbeidet. Ved å stemme på det nåværende styret, bidrar du til:

- Fullføring av påbegynte prosjekter viktige for borettslagets fremtid.
- Kontinuitet og stabilitet i borettslagets økonomistyring.

Takk for din støtte.

Med vennlig hilsen,

Ola Mikael Hvilén og Jan Hervig

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Mikael Hvilén
- Henrik Fjellheim



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Hervig
- Randi Bing

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guri Brit Nielsen
- Lisbeth Holm Birkevold

Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomité:

- Per Arnt Haugen
- Steinar Olsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Mikael Hvilen	Kjerneby 23
Styremedlem	Jan Hervig	Kjerneby 25
Styremedlem	Tone Kristin Killi	Kjerneby 3
Varamedlem	Lisbeth Birkevold	Kjerneby 11
Varamedlem	Guri Brit Nielsen	Kjerneby 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ola Mikael Hvilen Kjerneby 23

Varadelegert

Jan Hervig Kjerneby 25

Valgkomiteen

Per Arnt Haugen Kjerneby 17
Steinar Olsen Kjerneby 1

Kontaktinformasjon

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 Kjerneby Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Kjerneby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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, 2023

I løpet av 2023 har styret i Kjerneby Borettslag avholdt 6 styremøter. 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 2023 viser at bygningsmassen er i god stand. Av utvendig vedlikehold som er gjennomført dette året nevnes byte og reparasjon av tre utelamper. Det planlagte byttet av stolper til to boenheter ble forskjøvet til sommeren 2024.

Borettslaget har flere planer for vedlikehold og utvikling i de kommende årene. Våren/sommeren 2024 starter som nevnt utskifting av et antall stolper. Kontroll og vedlikehold av tak, samt husvask, er blant tiltakene som er planlagt for 2024. Styret vil fortsette å jobbe for å sikre god HMS internkontroll og en sunn økonomi for borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 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 og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold for 2023 er flyttet til 2024. Tilgang på konstruksjonsvirke og arbeidskraft er årsaken til utsettelsen.

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 2023 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 2024

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

Større vedlikehold

Til drift og vedlikehold våren 2024 planlegges med skifte av stolper til seks boenheter, kr 232.500,-

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert medfølgende på de ulike postene innenfor kommunale avgifter:

Kr 158 000 i eiendomsskatt

Kr 155 000 i vann- og avløpsavgift

Kr 10 000 i feieavgift

Kr 70 000 i renovasjonsavgift

Kr 393 000 totalt for regnskapsåret 2024.

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 Kjerneby Borettslag.

Lån

Kjerneby Borettslag har lån i OBOS-banken, et annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente. Forventes å være innfridd i år 2048.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kjerneby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjerneby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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

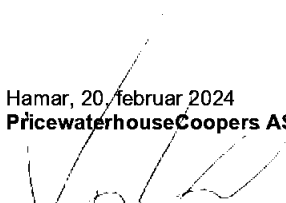
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Legges som vedlegg i styreverrommet.pdf



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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		366 439	420 904	366 439	590 847
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		383 949	158 191	155 000	151 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-159 052	-212 576	-187 000	-150 000
Innsk. øremerk. bankkto		-489	-80	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		224 408	-54 465	-32 000	1 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		590 847	366 439	334 439	592 097
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		646 560	372 018		
Kortsiktig gjeld		-55 713	-5 579		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		590 847	366 439		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		591 845	468 805	499 032	620 364
Innkrevde felleskostnader	2	877 980	855 180	854 968	942 636
SUM DRIFTSINNEKTER		1 469 825	1 323 985	1 354 000	1 563 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 538	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-7 413	-5 200	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-49 845	-47 835	-51 000	-53 000
Konsulenthonorar	6	-16 334	-5 274	-5 000	-6 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-37 613	-355 638	-270 000	-273 750
Forsikringer		-50 624	-47 369	-51 000	-56 000
Kommunale avgifter	8	-357 811	-312 090	-333 000	-393 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 819	-62 820	-68 000	-63 000
Andre driftskostnader	9	-55 894	-52 350	-49 000	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-661 891	-912 113	-857 000	-924 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		807 934	411 872	497 000	638 250
DRIFTSRESULTAT		807 934	411 872	497 000	638 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 808	2 548	0	0
Finanskostnader	11	-432 793	-256 229	-342 000	-487 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-423 985	-253 681	-342 000	-487 000
ÅRSRESULTAT		383 949	158 191	155 000	151 250
Overføringer:					
Til annen egenkapital		383 949	158 191		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
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		23 082	16 161
SUM ANLEGGSMIDLER		33 115 582	33 108 661
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	5 904	7 252
Driftskonto OBOS-banken		364 117	95 506
Sparekonto OBOS-banken		276 538	269 259
SUM OMLØPSMIDLER		646 560	372 018
SUM EIENDELER		33 762 142	33 480 679



10

Kjerneby Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	15	5 852 984	5 469 035
SUM EGENKAPITAL		5 854 484	5 470 535

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 244 432	8 403 484
Borettsinnskudd	17	19 585 000	19 585 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	22 513	16 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 851 945	28 004 565

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	5 579
Påløpte renter		43 068	0
Påløpte avdrag		12 645	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 713	5 579

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 762 142	33 480 679
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	48 585 000	34 085 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 09.02.2024
Styret i Kjerneby Borettslag

Ola Mikael Hvilen /s/

Jan Hervig /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 skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	877 980
Kapitalkostnader på IN-lån	573 291
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 554
Overført til kapitalkostnader	-591 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	877 980

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 413.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 522
SUM KONSULENTHONORAR	-16 334

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-37 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 613

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-150 142
Vann- og avløpsavgift	-134 496
Feieavgift	-9 750
Renovasjonsavgift	-63 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 811

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

Andre fremmede tjenester	-6 913
Trykksaker	-608
Kontingenter	-45 000
Bank- og kortgebyr	-2 058
Velferdskostnader	-1 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 894

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 768
SUM FINANSINTEKTER	8 808

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-296 373
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-136 420
SUM FINANSKOSTNADER	-432 793

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 regnskapsført 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 1 005 000,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 904
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 904

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

Opptjent egenkapital	3 228 292
Egenkapital fra IN tidligere	3 260 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-635 308
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 852 984

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 GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2008	-13 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 836 516
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	159 052
Nedbetalt tidligere, IN	3 260 000
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 244 432

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	-22 513
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-22 513

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 585 000
Pantelån	8 244 432
Påløpte avdrag	12 645
Beregnete IN-forpliktelser	2 624 692
	<hr/>
	30 466 769

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 115 000
Tomt	1 970 000
TOTALT	<hr/> 33 085 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560555. 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Valgkomiteen i Kjerneby borettslag innstiller følgende:

Leder:

Henrik Fjellheim, Kjerneby 15 (har takket ja)

Styremedlemmer:

Tone Kristin Killi, Kjernby 3 (ikke på valg)

Randi Bing, Kjerneby 13 (har takket ja)

Varamedlemmer til styret:

Guri Brit Nielsen, Kjerneby 7 (har takket ja til gjenvalg)

Lisbeth Holm Birkevold, Kjerneby 11 (har takket ja til gjenvalg)

Valgkomiteen:

Steinar Olsen, Kjerneby 1 (har takket ja til gjenvalg)

Per Arnt Haugen, Kjerneby 17 (har takket ja til gjenvalg)

Vennlig hilsen

Steinar Olsen

Tlf. 454 81 083



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.24

Selskapsnummer: 4956 Selskapsnavn: Kjerneby Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ola M. Hvilten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tone Kristin Killi og Jan Hervig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

23 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 18 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ola Mikael Hvilen
 Henrik Fjellheim

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jan Hervig
 Randi Bing

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Guri Brit Nielsen
 Lisbeth Holm Birkevold

Medlemmer til valgkomité (kun 2 skal velges)

- Per Arnt Haugen
 Steinar Olsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Henrik Fjellheim

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Randi Bing

24 av 25

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.