



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 604 770	1 739 719
Sum inntekter		1 604 770	1 739 719
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	88 080
Annen driftskostnad		1 271 753	1 828 365
Sum kostnader		1 397 263	1 916 445
Driftsresultat		207 507	-176 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 573	3 249
Sum finansinntekter		1 573	3 249
Annen finanskostnad		10	
Sum finanskostnader		10	0
Netto finans		1 563	3 249
Ordinært resultat før skattekostnad		209 070	-173 477
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 070	-173 477
Årsresultat		209 070	-173 477
Totalresultat		209 070	-173 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 070	-173 477
Sum overføringer og disponeringer		209 070	-173 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		251	35 585
Sum fordringer		251	35 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 055	832 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 055	832 365
Sum omløpsmidler		1 038 305	867 949
SUM EIENDELER		1 038 305	867 949

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 005 365	796 295
Sum opptjent egenkapital		1 005 365	796 295
Sum egenkapital		1 005 365	796 295
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		15 277	41 834
Annen kortsiktig gjeld		17 664	29 820
Sum kortsiktig gjeld		32 941	71 654
Sum gjeld		32 941	71 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 038 305	867 949



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271054

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMØENGA 3 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 604 770	1 739 719
Sum inntekter		1 604 770	1 739 719
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	88 080
Annen driftskostnad		1 271 753	1 828 365
Sum kostnader		1 397 263	1 916 445
Driftsresultat		207 507	-176 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 573	3 249
Sum finansinntekter		1 573	3 249
Annen finanskostnad		10	
Sum finanskostnader		10	0
Netto finans		1 563	3 249
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		209 070	-173 477
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 070	-173 477
Årsresultat		209 070	-173 477
Totalresultat		209 070	-173 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 070	-173 477
Sum overføringer og disponeringer		209 070	-173 477



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		251	35 585
Sum fordringer		251	35 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 055	832 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 038 055	832 365
Sum omløpsmidler		1 038 305	867 949
SUM EIENDELER		1 038 305	867 949
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 005 365	796 295
Sum opptjent egenkapital		1 005 365	796 295



Sum egenkapital	1 005 365	796 295
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	15 277	41 834
Annen kortsiktig gjeld	17 664	29 820
Sum kortsiktig gjeld	32 941	71 654
Sum gjeld	32 941	71 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 038 305	867 949



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4339 Kornmoenga 3 Sameie





Til seksjonseierne i Kornmoenga 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, 5.april 2022 kl.1800 på Kornmostua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kornmoenga 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kornmoenga 3 Sameie
avholdes tirsdag 5.april 2022 kl. 1800 i Kornmostua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene punkt 5-1
 - B) Endring av reglene for godt bomiljø
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Kornmoenega, 08.03.2022
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete Dancke Kirby Jakob Daughdrill Viggo A Martinussen Erling Børge Steen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Merete Dancke	Kornmoenga 27
Styremedlem	Kirby Jakob Daughdrill	Kornmoenga 27
Styremedlem	Viggo A Martinussen	Kornmoenga 28
Styremedlem	Erling Børge Steen	Kornmoenga 27
Varamedlem	Ellen Arlid	Kornmoenga 27
Varamedlem	Bjørn Kihl Bødtker	Kornmoenga 26

Valgkomiteen

Jan Østby	Kornmoenga 27
Annbjørg Elisabeth Olsen	Kornmoenga 26

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Kornmoenega 26, 27 og 28

Gårds- og bruksnummer:
238 725

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Årsmøteperioden er fra 27.4.2021 frem til årsmøtet 5.4.2022.

Styret har i løpet av årsmøteperioden avholdt 7 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.

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 2021.

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 ikke meldt brudd på vedtekter og bomiljøregler i perioden.

El kontroll av fellesarealer

Gjennomført av eksternt selskap, Assistenpartner.

Dugnad

Det er ikke avholdt fellesdugnad 2021 pga pandemi. Dugnad er gjennomført med arbeidslister i oppgang hvor beboere har krysset av for utførte oppgaver.

Vedlikehold og investeringer

Avtalte reparasjon av tak ble forsinket og først utført i januar 2022.

Kostnadene for dette vil ikke påløpe før i 2022. Det er ikke tatt med i budsjettet for 2022, da vi trodde dette skulle utføres 2021 som ekstraordinær utgift under vedlikehold det året.



Vi hadde lovpålagt el-kontroll for vårt Sameie i desember 2021. Da ble det avdekket bekymringsfulle forhold på våre lampearmaturer i oppgangene. Dette ble skiftet januar 2022 og utgifter for dette vil komme som ekstraordinære i 2022 og er ikke tatt hensyn til i budsjett for 2022.

Teliaavtalen ble slutført og alle boenheter har fått tilbud om ny hussentral og ny Teliaboks.

Arbeidene med endebalkongene er slutført.

Arbeid med å tette elementskjøter i 4 etg som vi antar er årsak til lekkasje i underliggende boder vil bli slutført så snart været tillater dette våren 2022.

Utover dette er det utført normalt daglig og fast vedlikehold.

Faste avtalepartnere er:

- Icopal BMI AS er avtalepart for årlig takinspeksjon av hovedtakene og vedlikehold
- 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 as 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 rettvisst 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 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.

2022

For året 2022 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 hvis smittesituasjonen tillater dette.

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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 604 770,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for deler til varmforsyningsanlegg til Kornmoenga 4 Sameie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 397 263,-**.

Dette er kr 269 371,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak omlegging av de kommunale abonnementsgebyrene og avregningen for energi for 2020 hvor sameiet hadde betalt inn for mye a-konto.

Resultat

Årets resultat på kr **209 070,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **1 005 365,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 4872,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 dannet grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er i tillegg basert på økning av felleskostnadene på 30% for kategori oppvarming fra 1.3.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kornmoenga 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga 3 Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 209.070. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 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 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 596 932	1 730 760	1 597 000	1 659 000
Andre inntekter	3	7 838	8 959	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 604 770	1 739 719	1 597 000	1 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-8 080	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-80 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 313	-5 125	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-84 470	-82 245	-86 500	-88 500
Konsulenthonorar	7	-5 868	-48 512	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-271 287	-470 339	-286 800	-288 800
Forsikringer		-55 128	-50 733	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-140 267	-402 893	-300 000	-160 000
Kostnader sameie		-241 164	-241 164	-241 164	-241 164
Energi/fyring	10	-252 724	-335 924	-322 440	-433 500
TV-anlegg/bredbånd		-142 338	-139 828	-146 520	-153 648
Andre driftskostnader	11	-73 195	-51 602	-67 700	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 263	-1 916 445	-1 666 634	-1 649 122
DRIFTSRESULTAT		207 507	-176 726	-69 634	9 878
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 573	3 249	8 000	5 000
Finanskostnader	13	-10	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 563	3 249	8 000	5 000
ÅRSRESULTAT		209 070	-173 477	-61 634	14 878
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-173 477		
Til opptjent egenkapital		209 070	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		251	35 585
Driftskonto OBOS-banken		436 848	230 106
Driftskonto OBOS-banken II		7 415	9 969
Sparekonto OBOS-banken		484 497	483 450
Sparekonto OBOS-banken II		109 294	108 840
SUM OMLØPSMIDLER		1 038 305	867 949
SUM EIENDELER		1 038 305	867 949
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 005 365	796 295
SUM EGENKAPITAL		1 005 365	796 295
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 664	29 820
Leverandørgjeld		15 277	41 834
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 941	71 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 038 305	867 949
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 8.3.2022
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete Dancke/s/

Kirby Jakob Daughdrill/s/

Viggo A Martinussen/s/

Erling Børge Steen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	760 328
Oppvarming	312 120
Velforening	241 164
Kabel-tv	146 520
Garasje	79 200
Ekstra garasje	57 600
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 596 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert for deler til varmforsyningsanlegg til Kornmoenga 4 Sameie	7 838
SUM ANDRE INNTEKTER	7 838

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 2020/2021, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 868
SUM KONSULENTHONORAR	-5 868

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 438
Drift/vedlikehold VVS	-31 618
Drift/vedlikehold elektro	-16 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 684
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-136 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 287

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-140 267
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-140 267

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-252 724
SUM ENERGI / FYRING	-252 724

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 326
Lyspærer og sikringer	-839
Renhold ved firmaer	-57 193
Trykksaker	-1 677
Andre kontorkostnader	-1 231
Telefon, annet	-2 736
Porto	-1 677
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 856
Velferdskostnader	-160



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 195
----------------------------------	----------------

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 501
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
---	----

SUM FINANSINTEKTER	1 573
---------------------------	--------------

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-10
---------------------------	-----

SUM FINANSKOSTNADER	-10
----------------------------	------------



A) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Bruksenheten omfatter enhet med det arealet som ligger til grunn for tinglysning, men begrenser seg til leilighetens inntegnede areal, inkludert tilliggende balkong eller markterasse og utebod der dette finnes.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen **samt tilhørende lås-anordning med nøkkel**
- j) **ventilasjon, motor og kjøkkenvifte.**

B) Endring av regler for godt bomiljø

Generelle regler:

Regler for godt bomiljø skal sikre orden ro og hygge, samt sikkerhet for alle seksjonseiere og beboere. Leilighetene og alle fellesarealene skal kun brukes til det de er ment for, og på en slik måte at man ikke sjenerer eller er til ulempe for andre, gjør skade på eiendom og fellesarealer og at man opptrer slik at man ikke utsetter andre for fare. Hver enkelt seksjonseier og beboer har et gjensidig ansvar for at reglene blir fulgt.

Under avsnitt, legges til:

Adkomstområdet

Pigger og piggsko må ikke benyttes i oppgang, sluser og heis da dette skader gulvbeleggene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL NYTT STYRE TIL
ÅRSMØTE 5.4.2022

A. Som styremedlem foreslås:

Kari Merete Dancke	Kornmoenga 27	2 år
Erling Steen	Kornmoenga 27	2 år
Rune Jahren	Kornmoenga 27	1 år
(Foreslår for et år for å komme ajour med at kun 2 medlemmer går av ved neste årsmøte)		

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kirby Jakob Daughdrill	Kornmoenga 27
------------------------	---------------

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

Ellen Arlid	Kornmoenga 27
-------------	---------------

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

Viggo Martinussen	Kornmoenga 28
Bjørn Kihl Bødtker	Kornmoenga 26

Valgkomitéen for Kornmoenga 3 Sameie

Jan Østby
Annbjørg Elisabeth Olsen



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



HMS Årskjema 2021
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Viggo A Martinussen

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.	
Røykluker og trykkbryter for røykluker i blokkering av betjeningspanel.	Røykluke på tak Nødbryter for røykluker i trapperom Trykksettingsvifte i trapperom Betjeningspanel	Nøkkel til røyklukeåpner og betjeningspanel finnes i nøkkelskap teknisk rom nr 27. Tilgjengelig panel under trapper.	
Brannører. Dører uten automatikk står åpne. Uttetheter i dører. Dørautomatikk i garasjeplan i uorden	Alle dører i oppgang er branndører som holder brann i 60 minutter. Godkjenningsmerker.	Dører uten magnetlås holdes i lukket stilling. Det må ikke være skader/hull i branndører.	
Inngangsdør til bolig Skadede dører utside.	Alle inngangsdører skal oppfylle krav om å holde brann i 60 minutter	Det må ikke være skader på dør utvendig.	




HMS Årskjema 2021
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Viggo A Martinussen

Elektrisk anlegg			
Måleriskap.	i garasje	Kontroller for skader. Reservemøkkel i nøkkelskap i teknisk rom i nr. 27.	
Oppgang og uteareal ved dør.	Lamper og kabler i oppgang Lampe utenfor dør.	Kontroll for skader. Kontroll og bytte av pærer er styrets ansvar	
Bygget forøvrig			
Oppganger	Trapperom	Kontroll av gelender og glass Kontroll av vinduer Kontroll av gulvbelegg Kontroll av rengjøring	
Teknisk rom	Teknisk rom i nr 26 og 27	Kontroll av VVS, lekkasjer isolasjon Rengjøring i rom ved behov/dugnad.	
Heis	26, 27 og 28	Kontroller heis for skader Teste alarm mot KONE. Heiskontroll 2 *årlig ved KONE. Off. heiskontroll 2 hvert år.	



HMS Årsskjema 2021
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Viggo A Martinussen

Utvendig	Vegger Vannkran	Kontroll for skader og løse gjenstander. Sjekk avstengt for vinter.	
Garasje.			
Andre	Farer som skal meldes Velforening for utbedring. Momenter som er oppdaget.		

 Viggo A. Martinussen





4339 Kornmoenga 3 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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