



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 703 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMOENGA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 514 988	1 446 478
Sum inntekter		1 514 988	1 446 478
Kostnader			
Lønnskostnad		99 909	142 625
Annen driftskostnad		1 881 644	1 366 272
Sum kostnader		1 981 552	1 508 897
Driftsresultat		-466 564	-62 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 475	9 368
Sum finansinntekter		3 475	9 368
Annen finanskostnad		28 721	33 602
Sum finanskostnader		28 721	33 602
Netto finans		-25 246	-24 234
Ordinært resultat før skattekostnad		-491 810	-86 652
Ordinært resultat etter skattekostnad		-491 810	-86 652
Årsresultat		-491 810	-86 652
Totalresultat		-491 810	-86 652
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-491 810	-86 652
Sum overføringer og disponeringer		-491 810	-86 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		48 820	82 892
Sum fordringer		48 820	82 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 428	1 052 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 428	1 052 604
Sum omløpsmidler		521 247	1 135 496
SUM EIENDELER		521 247	1 135 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			362 889
Udekket tap		128 921	
Sum opptjent egenkapital		-128 921	362 889
Sum egenkapital		-128 921	362 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		631 915	715 255
Sum annen langsiktig gjeld		631 915	715 255
Sum langsiktig gjeld		631 915	715 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133	188
Leverandørgjeld		10 953	53 734
Skyldige offentlige avgifter		164	
Annen kortsiktig gjeld		7 003	3 430
Sum kortsiktig gjeld		18 253	57 352
Sum gjeld		650 168	772 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 247	1 135 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440712

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 703 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMØENGA 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 514 988	1 446 478
Sum inntekter		1 514 988	1 446 478
Kostnader			
Lønnskostnad		99 909	142 625
Annen driftskostnad		1 881 644	1 366 272
Sum kostnader		1 981 552	1 508 897
Driftsresultat		-466 564	-62 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 475	9 368
Sum finansinntekter		3 475	9 368
Annen finanskostnad		28 721	33 602
Sum finanskostnader		28 721	33 602
Netto finans		-25 246	-24 234
Ordinært resultat før skattekostnad		-491 810	-86 652
Ordinært resultat etter skattekostnad		-491 810	-86 652
Årsresultat		-491 810	-86 652
Totalresultat		-491 810	-86 652
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-491 810	-86 652
Sum overføringer og disponeringer		-491 810	-86 652



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 820	82 892
Sum fordringer		48 820	82 892
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 428	1 052 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 428	1 052 604
Sum omløpsmidler		521 247	1 135 496
SUM EIENDELER		521 247	1 135 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			362 889
Udekket tap		128 921	
Sum opptjent egenkapital		-128 921	362 889



Sum egenkapital	-128 921	362 889
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	631 915	715 255
Sum annen langsiktig gjeld	631 915	715 255
Sum langsiktig gjeld	631 915	715 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	133	188
Leverandørgjeld	10 953	53 734
Skyldige offentlige avgifter	164	
Annen kortsiktig gjeld	7 003	3 430
Sum kortsiktig gjeld	18 253	57 352
Sum gjeld	650 168	772 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	521 247	1 135 496



Organisasjonsnr: 997 703 340
KORNMOENGA 1 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Kornmoenga 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 18. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kornmoenga 1 Sameie. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4335>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne og møteleder
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Kornmoenga 1 Sameie

Anne Simonine Egeland

Vigdis Haave

Lasse Vestheim Larsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne og møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av protokollvitne og møteleder til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lasse Vestheim Larsen og Vibeke Sætre Pettersen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -491 810,-
og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4335 Kornmoennga 3 sameie 10.05.21.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Simonine Egeland	Kornmoenga 15
Styremedlem	Vigdis Haave	Kornmoenga 17
Styremedlem	Lasse Vestheim Larsen	Hareveien 13 A

Valgkomiteen

Nora Aalling Nymoen	Kornmoenga 19
Solveig Sørdal	Kornmoenga 17

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kornmoenga 1 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Kornmoenga 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997703340, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kornmoenga 11-23

Gårds- og bruksnummer :
238 723

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kornmoenga 1 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

Styret har i perioden avholdt 6 "fysiske" styremøter under pandemien. Øvrige styresaker er behandlet "utenfor ordinære styremøter", per epost. Styreleder har i perioden vært sameiets representant i Kommoenga Vel. Det er også i denne perioden avholdt flere befaringer.

Årets underskudd

Årets underskudd skyldes i all hovedsak utgiftsføring av bygging av tak (ca. 400 000) og økte kommunale avgifter. Utgiftene til tak er dekket inn ved den forlikssum styret fikk forhandlet frem fra utbygger.

Vedlikehold og kontroller

Styret har i perioden prioritert rens av ventilasjonskanaler, sikring mot skadedyr i byggene og utbedring på heis. Styret har i tillegg mottatt melding om lekkasje fra tak inn i en leilighet i tredje etasje.

Rens av ventilasjonskanaler

Det er i utgangspunktet eiers ansvar å sørge for vedlikehold av ventilasjon (det er ikke sentralstyring av ventilasjonen, denne gjelder for hver enkelt leilighet). Styret fant imidlertid at det var for alle eieres beste å sørge for felles rens. Arbeidet ble utført i perioden 22. – 25. februar 2021. Utgiftene til dette er dekket ved tidligere års oppsparte midler og har ikke medført økning av felleskostnadene.

Sikring mot skadedyr

Styret har i perioden besluttet å engasjere Anticimex for befaring av bygg for sikring mot skadedyr. Rapporten viste til flere ulike tilganger i byggene, der det var mulig at skadedyr kunne komme inn. Styret har derfor betalt for sikringstiltakene og disse ble gjennomført 16.02.2021. Utgiftene er dekket ved tidligere års oppsparte midler og har ikke medført økning av felleskostnadene.

Utbedring på heis

Også i denne perioden har det vært vesentlige utgifter ved stans i heis. Styret har derfor engasjert Otis til en gjennomgang og senere besluttet oppgradering (gjennomført 15.04.2021). Utgiftene er dekket ved tidligere års oppsparte midler og har ikke medført økning av felleskostnadene.

Lekkasje fra tak

Styret har fortsatt under behandling en lekkasje fra tak. Rapport fra leverandør viser at lekkasjen er tettet, men det gjenstår utbedring/taksring av skade i en leilighet. Styret vil engasjere nødvendige fagpersoner for oppfølging.

Endring i kommunale avgifter fra Nordre Follo

Styret har i de 2 siste årene mottatt melding og faktura for høyere kommunale avgifter. Styret har, som tidligere nevnt i årsmeldinger, besluttet at deler av utgiftene dekkes av sameiet. I 2021 mottok alle en "fast pris" på kommunale avgifter. Per dato er styret fortsatt usikre på utregningen, tatt i betraktning tidligere delvis økning og hva dette vil gjenspeiles ved neste faktura fra Nordre Follo Kommune. Styret har imidlertid besluttet, som en midlertidig løsning, og redusere fellesutgiftene med ca. -16% per måned fra juli måned inntil utregning foreligger.



HMS kontroll

Styret har i perioden benyttet forretningsførers modul for HMS kontroll. Ved denne kontrollen ble det avdekket at det var flere gjenstander i svalganger og heishus som kan hindre for evakuering, men at de øvrige punktene i forretningsførers modul var "innenfor". Garasjeanlegget under sameiets bygg ble sikret i forrige periode i forhold til brannfare. Styret har imidlertid besluttet å innhente tilbud fra fagkyndige i forhold til HMS og brannvernkontroll for eventuell bedre sikring.

Fortsatt manglende oppføring av kontaktinformasjon i eierregisteret og benyttelse av vibbo.no som informasjonsmottak

Alle må sørge for at korrekt kontaktinformasjon (navn, adresse, epost, mobilnummer mv) er korrekt oppført i eierregisteret hos OBOS.

Alle må sørge for registrering på vibbo.no slik at informasjon fra styret mottas og blir lest. Her har dere også tilgang til kontaktinformasjon til alle i styret, alle årsmeldinger, vedtekter, husordensregler mv. I tillegg er det opprettet egen epost adresse.

Fortsatt gjelder også sameiets e-post adresse for henvendelser til Styret:

sameie.1.kornmoenga@gmail.com

Innkommne forslag

Det er mottatt forslag om oppussing av heishus og montering av nye lysarmaturer. Forslaget ligger under styrets beslutningsmyndighet og vil bli behandlet på førstkommande styremøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere talt i årsregnskapet under noten for udekket tap(note 14).

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 514 988,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-1 981 552**.

Dette er kr 504 358,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter og utgifter til energi enn budsjettert og utgifter til tak over svalgang(se note 7).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-491 810,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 502 994,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i hovedsak 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 083,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kommoenga 1 Sameie.

Lån

Kommoenga 1 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2021 og økning av prisen på garasje plassene til kr 200,- per plass per måned fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Kornmoenga 1 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga 1 Sameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 491.810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

12 av 26

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. april 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

13 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Kornmoenga 1 Sameie

KORNMOENGA 1 SAMEIE
ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 514 988	1 446 192	1 515 000	1 590 000
Andre inntekter		0	287	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 514 988	1 446 479	1 515 000	1 590 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 909	-17 625	-10 500	-10 500
Styrehonorar	4	-75 000	-125 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-6 375	-6 125	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-84 865	-82 715	-86 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-49 033	-4 370	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-540 709	-181 732	-185 256	-170 800
Forsikringer		-82 917	-76 760	-80 000	-87 000
Kommunale avgifter	8	-391 403	-272 099	-318 000	-388 000
Kostnader sameie		-263 088	-263 088	-263 088	-263 088
Energi/fyring	9	-273 145	-291 939	-247 350	-247 350
TV-anlegg/bredbånd		-152 539	-149 645	-155 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-37 569	-37 799	-39 500	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 981 552	-1 508 897	-1 477 194	-1 514 238
DRIFTSRESULTAT		-466 564	-62 419	37 806	75 762
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 475	9 368	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-28 721	-33 602	-31 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 246	-24 234	-21 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		-491 810	-86 652	16 806	62 762
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-362 889	-86 652		
Udekket tap		-128 921	0		



Kornmoenga 1 Sameie

KORNMOENGA 1 SAMEIE ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 298
Forskuddsbetalte kostnader		38 820	79 594
Andre kortsiktige fordringer	13	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		33 200	116 759
Sparekonto OBOS-banken		439 228	935 845
SUM OMLØPSMIDLER		521 247	1 135 496
SUM EIENDELER		521 247	1 135 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	362 889
Udekket tap	14	-128 921	0
SUM EGENKAPITAL		-128 921	362 889
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	631 915	715 255
SUM LANGSIKTIG GJELD		631 915	715 255
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 441	3 430
Leverandørgjeld		10 953	53 734
Skyldige offentlige avgifter	16	164	0
Påløpte renter		133	188
Annen kortsiktig gjeld	17	3 562	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 253	57 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 247	1 135 496
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Kommoenga 1 Sameie

Nordre Follo, 25.4.2021
Styret i Kommoenga 1 Sameie

Anne Simonine Egeland/s/

Vigdis Haave/s/

Lasse Vestheim Larsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	756 036
Velforening	263 088
Fjernvarme	247 680
Kabel-tv	152 928
Garasjeleie	81 648
Garasje nr 2	13 608
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 514 988



Kommoenga 1 Sameie

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 400
Påløpte feriepenger	-1 163
Arbeidsgiveravgift	-12 346
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 909

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 633
Siv.Ing. Helge Andreassen AS	-43 400
SUM KONSULENTHONORAR	-49 033

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TømrermesterPer Ø. Norum - Tak over svalgang	-330 200
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-330 200
Drift/vedlikehold bygninger	-60 086
Drift/vedlikehold VVS	-3 825
Drift/vedlikehold elektro	-9 199
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 501
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 256
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-540 709

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-391 403
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-391 403

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 954
Strøm oljefyr el.bereder	-255 191



SUM ENERGI / FYRING **-273 145**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-232
Verktøy og redskaper	-1 656
Renhold ved firmaer	-26 712
Andre fremmede tjenester	-264
Trykksaker	-251
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 546
Porto	-948
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 910

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-37 569**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 383

SUM FINANSINNTEKTER **3 475**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 721
--------------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER **-28 721**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt betalt egenandel, tilbakebetalt i 2021	10 000
--	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **10 000**

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



Kommoenga 1 Sameie

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

284 745

Nedbetalt i år

83 340

-631 915

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-631 915

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-164

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-164

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-1 163

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember

-2 399

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-3 562



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 558467. 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.

Energimerking

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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anne Simonine Egeland

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Lasse Vestheim Larsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Christine Ruud Ulfryggen



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Solveig Sørdal

Vigdis Haave



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.