



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMOENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 060 364	3 377 278
Sum inntekter		4 060 364	3 377 278
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 331 921	1 317 639
Sum kostnader		1 383 266	1 368 984
Driftsresultat		2 677 099	2 008 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 102	3 016
Sum finansinntekter		2 102	3 016
Annen finanskostnad		1 083 372	987 931
Sum finanskostnader		1 083 372	987 931
Netto finans		-1 081 270	-984 915
Resultat før skattekostnad		1 595 829	1 023 379
Årsresultat		1 595 829	1 023 379
Totalresultat		1 595 829	1 023 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 595 829	1 023 379
Sum overføringer og disponeringer		1 595 829	1 023 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 700 000	55 700 000
Sum varige driftsmidler		55 700 000	55 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 700 000	55 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		39 535	50 719
Sum fordringer		39 535	50 719
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 434	407 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 434	407 416
Sum omløpsmidler		373 969	458 135
SUM EIENDELER		56 073 969	56 158 135

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 489 199	19 893 370
Sum opptjent egenkapital		21 489 199	19 893 370
Sum egenkapital		21 579 199	19 983 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 753 196	19 338 393
Øvrig langsiktig gjeld		16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 463 196	36 048 393
Sum langsiktig gjeld		34 463 196	36 048 393
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 675	120 282
Leverandørgjeld		25 900	3 463
Annen kortsiktig gjeld			2 626
Sum kortsiktig gjeld		31 575	126 371
Sum gjeld		34 494 771	36 174 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 073 969	56 158 135



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542815

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMØENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 060 364	3 377 278
Sum inntekter		4 060 364	3 377 278
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 331 921	1 317 639
Sum kostnader		1 383 266	1 368 984
Driftsresultat		2 677 099	2 008 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 102	3 016
Sum finansinntekter		2 102	3 016
Annen finanskostnad		1 083 372	987 931
Sum finanskostnader		1 083 372	987 931
Netto finans		-1 081 270	-984 915
Resultat før skattekostnad		1 595 829	1 023 379
Årsresultat		1 595 829	1 023 379
Totalresultat		1 595 829	1 023 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 595 829	1 023 379
Sum overføringer og disponeringer		1 595 829	1 023 379



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		55 700 000	55 700 000
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

	55 700 000	55 700 000
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		39 535	50 719
----------------	--	--------	--------

	39 535	50 719
--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		334 434	407 416
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende		334 434	407 416
-----------------------	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	373 969	458 135
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	56 073 969	56 158 135
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
--------------------------	--	--------	--------

	90 000	90 000
--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	21 489 199	19 893 370
--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	21 489 199	19 893 370
Sum egenkapital	21 579 199	19 983 370
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 753 196	19 338 393
Øvrig langsiktig gjeld	16 710 000	16 710 000
Sum annen langsiktig gjeld	34 463 196	36 048 393
Sum langsiktig gjeld	34 463 196	36 048 393
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 675	120 282
Leverandørgjeld	25 900	3 463
Annen kortsiktig gjeld		2 626
Sum kortsiktig gjeld	31 575	126 371
Sum gjeld	34 494 771	36 174 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 073 969	56 158 135



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4338
KORNMOENGA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KORNMOENGA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 15:00, Kornmostua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KORNMOENGA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Alpha 4338 2025.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 4338.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

STYRETS MELDING FOR KORNMOENGA BORETTSLAG

2024

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder Tore Markussen 2024-2026

Styremedlem Tore W. Teigen 2023-2025

Styremedlem Trond Norheim 2024-2026

Varamedlem Kirsten Lindblom 2024-2026.

Det har blitt avholdt fire styremøter med personlig fram møte i 2024, den 13 mars, 7 juni, 12 november og 29 november. Følgende saker ble behandlet:

Styremøte 13.03.2024

1/24 Godkjenning av referat fra styremøte 10.11.2023

2/24 Vedtak av Årsregnskap 2023

3/24 Årsmelding fra styret ble gjennomgått og vedtatt.

4/24 Kornmostua/garasje u/terreng. Forslag til faktura til Kornmoenga Vel om utlegg for varme og vann til Kornmostua ble gjennomgått og godkjent for oversending til OBOS for videre behandling.

5/24 HMS egenmelding: Nesten alle har levert – en i kommunal leilighet har ikke levert etter flere purringer.

6/24 Forsikring: Forsikringen dekker bygning og garasje u/terreng, selskapet er Storebrand Forsikring.

7/24 Vannforbruk: I 2022 var forbruket 1879 m³ som er en økning fra tidligere år. Styret oppfordrer alle beboerne om å sjekke om vannkraner og toaletter står og drypper.

8/24 Varmeforbruk: I 2023 fikk vi en tilleggsfaktura på ca kr. 75 000.

9/24 Vedlikehold som dekkes av Kornmoenga Borettslag: Ved defekte rotor, ventilasjon, komfyrvakt, og røkvarsler vil styret se på om dette skal dekkes av Borettslaget i fremtiden (HMS sak).

10/24 Valg: Trond Norheim, Tore Markussen og Kirsten Lindblom vil ta gjenvalg under generalforsamlingen.

11/24 Eventuelt: Rapport fra Heiskontroll 8.3.2024 om feil på heisen i 25. Dette er meldt til Kone som bekrefter at det blir tatt på neste service.

Styremøte 07.06.2024

12/24 Godkjenning av referat fra styremøte 13.03.2024.

13/24 Konstituering av styre: Tore Markussen – styreleder; Tore W. Teigen – styremedlem årsmøtereferat valgt for 2 år; Trond Norheim- styremedlem; Kirsten Lindblom – varamedlem.

14/24 Heiskontroll Periodisk sikkerhetskontroll 08.03.2024. Se sak 11/24.

15/24 Toalett hos Mysen står og renner - rørlegger er bestilt. Styret mener dette er et privat ansvar, men på grunn av felles vannforbruk ble det besluttet å dekke kostnaden som et engangs tilfelle.

16/24 Klage på søppel hos Rodaa i 24. Etter telefon til boligkontoret Nordre Follo ble det sendt e-post som gjelder klagen. Det ble ryddet før 17. mai 2024.



17/24 Klage på plenklipping foran 24/25. Bilder er sendt til Leder i Vellet, saken vil bli fulgt opp av Styreleder.

18/24 Faktura til Kornmoenga Vel: Styreleder har oversendt fakturaer til OBOS for til sammen kr. 152 037. Vi avventer innbetaling fra Vellet til KB.

19/24 Tilbud på å skifte boddører i nr 25 - 3 etg. (3 leiligheter). Vi har mottatt tilbud på kr. 66 000 fra IBR som skiftet boddører i 24. Det er en økning kr. 3 500 i forhold til 24. Tilbudet ble akseptert og arbeidet vil starte høsten 2024.

20/24 Sommeravslutning 21.06.2024. Sommerfesten blir avholdt som tidligere år, med god mat og drikke.

21/24 Eventuelt: Sameie 4 har reklamert til Selvaag om brannsikring mellom eatasjene og etter Forliksklage har de vunnet frem med krav utbedring. Sameie 3 vil sende reklamasjon til Selvaag om samme feil på brannsikring hos dem. KB vil få kopi av deres brev, slik at vi kan sende krav om utbedring for vår blokk. Dette kan medføre mye ekstra arbeide framover.

Styremøte 12.11.2024

22/24 Godkjenning av referat fra styremøte 07.06.2024.

23/24 HMS egenskema 2024: Det er beboere som ikke har svart og vil få purring.

24/24 Budsjett 2025: Budsjettet endres med inntekter fra Kornmostua på kr. 50 000. Økning av felleskostnader med 4,68% som tilsvarer kr. 32 000. KB vil dekke service på ventilasjonsanlegget og komfyrvakt etter behov.

25/24 Forsikring boligblokk, garasje og Kornmostua: Kornmoenga Vel har overtatt drift av vår garasje. Blokk og garasjen er i dag forsikret i Storebrand. De andre garasjene er forsikret i IF som også tilbyr å kunne forsikre vår garasje. Vi har fått et tilbud på Blokk fra IF på kr. 59 000 men i dag betaler vi bare kr. 37 000 til Storebrand. Det ble vedtatt å avvente nye tilbud før vi velger forsikringsselskap.

26/24 Faktura Kornmoenga Vel for 2024: Ca. Kr 40 000 for varme, vann Kornmostua og strøm til garasjen.

27/24 Brannsikring av Blokk er utført.

28/24 Hyggekveld og Juleavslutning: Hyggekveld blir 21.11 kl. 18.00 og Juleavslutning blir 12.12 kl.18.00. På Juleavslutningen blir det servert julemat, øl, vin og dram.

29/24 Eventuelt: Tilbud fra Nortekk på kr 125 000 for skifte av beslag på taket vil behandles på neste styremøte når vi mottatt vurdering fra Nortekk.

Styremøte 29.11.2024

30/24 Godkjenning av referat fra styremøte 12.11.2024.

31/24 HMS egenskema 2024. 2 beboere har ikke levert enda etter purring. Styret sender melding til Boligkontoret i Nordre Follo for leilighet som kommunen eier.

32/24 Forsikring av Boligblokk, garasje og Kornmostua: Tilbud ble mottatt fra IF Forsikring og Gjensidige Forsikring, og tilbudet fra Gjensidige ble valgt da de hadde laveste pris og dekker Boligblokk, garasje og Kornmostua.

33/24 Assistentpartner, tilbud tilgang til garasjen og tilgang hjemmesykepleiere: Av sikkerhetsmessige grunner er det forslag om å flytte nøkkelboksen inn i gangen og at hjemmesykepleierne får nøkkelbrikke for å åpne inngangsdøren. Vi avventer tilbakemelding om å flytte nøkkelboksen. Tilbudet på ca. kr. 30 000 for adgang til garasjen med brikke og lage brikker til inngangsdøra ble akseptert.

34/24 Tilbud på renhold i oppgangene: Nytt tilbud på renhold ble ikke akseptert, da vi har bedre pris i dag inkludert matteleie.



35/24 Tilbud Nortekk: Avventer tilbakemelding om behov for vedlikehold og tar ny kontakt med Nortekk.

36/24 Juletreff: Dato ble endret til 10 desember 2024 kl. 18.00. Det ble besluttet å servere julemat og drikke uten alkohol.

37/24 Eventuelt: Ingen saker.



Til generalforsamlingen i Kornmoenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kornmoenga Borettslag som viser et overskudd på kr. 1.595.829. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 avviklet.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 998468604
--	---	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 806 679 0000



KORNMOENGA BORETTSLAG ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		331 763	620 665
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 595 829	1 023 379
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-259 080	-312 281
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 326 117	-1 000 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 632	-288 902
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		342 395	331 763
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		373 969	458 135
Kortsiktig gjeld		-31 575	-126 371
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		342 394	331 764



KORNMOENGA BORETTSLAG ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 342 452	1 300 212	1 242 252	1 296 564
Innkrevde felleskostnader	2	1 239 759	1 077 066	1 238 748	1 242 436
Andre inntekter	3	152 037	0	0	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 734 248	2 377 278	2 481 000	2 589 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 300	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 375	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-78 175	-74 343	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-7 365	-7 473	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-227 669	-292 737	-189 284	-194 000
Forsikringer		-66 222	-59 330	-77 000	-88 000
Kommunale avgifter	9	-342 651	-289 843	-310 000	-357 000
Kostnader sameie		-155 520	-169 419	-155 520	-177 000
Energi/fyring	10	-291 597	-259 070	-258 768	-259 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 030	-102 115	-108 000	-112 000
Andre driftskostnader	11	-55 943	-56 934	-55 500	-58 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 383 266	-1 368 984	-1 296 372	-1 391 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 350 982	1 008 294	1 184 628	1 198 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 326 117	1 000 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 677 099	2 008 294	1 184 628	1 198 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 102	3 016	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 083 372	-987 931	-1 096 000	-1 032 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 081 270	-984 915	-1 094 000	-1 030 000
ÅRSRESULTAT		1 595 829	1 023 379	90 628	168 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 595 829	0		
Til annen egenkapital		0	1 023 379		



KORNMOENGA BORETTSLAG ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 167 200	52 167 200
Tomt		3 532 800	3 532 800
SUM ANLEGGSMIDLER		55 700 000	55 700 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 053	37 296
Andre kortsiktige fordringer	15	5 482	13 423
Driftskonto OBOS-banken		334 434	407 416
SUM OMLØPSMIDLER		373 969	458 135
SUM EIENDELER		56 073 969	56 158 135
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 5 000		90 000	90 000
Opptjent egenkapital	16	21 489 199	19 893 370
SUM EGENKAPITAL		21 579 199	19 983 370
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 753 196	19 338 393
Borettsinnskudd	18	16 710 000	16 710 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 463 196	36 048 393
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 900	3 463
Påløpte renter		5 675	96 749
Påløpte avdrag		0	23 533
Annen kortsiktig gjeld		0	2 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 575	126 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 073 969	56 158 135
Pantstillelse	19	55 700 000	55 700 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 04.03.2025
Styret i Kornmoenga Borettslag



Tore Markussen

Tore Wilhelm Teigen

Trond Norheim



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres 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	685 584
Brensel	222 768
Diverse	155 520
Kabel-TV	100 728
Garasjeleie	43 445
Leie garasje	29 088
Leie tidl.år	2 626
Kapitalkostnader på IN-lån	1 339 207
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 245
Overført til kapitalkostnader	-1 342 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 239 759

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning kostnader Kornmoenga Vellag, tidligere år	152 037
SUM ANDRE INNTEKTER	152 037

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 365
SUM KONSULENTHONORAR	-7 365

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 812
Drift/vedlikehold VVS	-7 164
Drift/vedlikehold elektro	-6 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 397
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 095
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 798
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-227 669

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-316 796
Renovasjonsavgift	-25 855
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 651

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-16 187
Strøm oljefyr el.bereder	-275 410
SUM ENERGI / FYRING	-291 597

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 836
Renhold ved firmaer	-36 297
Andre fremmede tjenester	-8 283
Velferdskostnader	-7 404
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 943

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 102
SUM FINANSINNTEKTER	2 102

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 083 372
SUM FINANSKOSTNADER	-1 083 372

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	52 167 200
SUM BYGNINGER	52 167 200

Tomten ble kjøpt i 2012. Gnr.38/bnr.724

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 482

takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 776 732
Egenkapital fra IN tidligere	19 188 376
Egenkapital fra IN 2024	1 326 117
Reduksjon EK fra IN	-802 026
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 489 199

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

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Rentesats pr. 31.12: 5,85%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2012	-38 990 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	463 231
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	259 080
Nedbetalt tidligere, IN	19 188 376
Nedbetalt i år, IN	1 326 117
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-17 753 196

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-16 710 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-16 710 000

NOTE: 19



PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 710 000
Pantelån	17 753 196
Bregnede IN-forpliktelser	19 712 467
TOTALT	54 175 663

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

Bygninger	52 167 200
Tomt	3 532 800
TOTALT	55 700 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 4338 Selskapsnavn: KORNMOENGA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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