



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 808 495	2 798 182
Sum inntekter		2 808 495	2 798 182
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	292 662
Annen driftskostnad		2 186 830	1 857 709
Sum kostnader		2 300 930	2 150 371
Driftsresultat		507 565	647 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 484	35 010
Sum finansinntekter		33 484	35 010
Annen finanskostnad		283 327	323 534
Sum finanskostnader		283 327	323 534
Netto finans		-249 843	-288 524
Ordinært resultat før skattekostnad		257 722	359 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 722	359 287
Årsresultat		257 722	359 287
Totalresultat		257 722	359 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 722	359 287
Sum overføringer og disponeringer		257 722	359 287



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		5 495	103 374
Sum fordringer		5 495	103 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 608	1 175 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 608	1 175 375
Sum omløpsmidler		1 262 103	1 278 749
SUM EIENDELER		1 262 103	1 278 749

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			
Udekket tap		7 712 143	7 969 865
Sum opptjent egenkapital		-7 712 143	-7 969 865
Sum egenkapital		-7 712 143	-7 969 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 698 754	9 019 946
Øvrig langsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 710 754	9 031 946
Sum langsiktig gjeld		8 710 754	9 031 946
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 597	1 577
Leverandørgjeld		18 844	176 150
Skyldige offentlige avgifter			86
Annen kortsiktig gjeld		243 051	38 855
Sum kortsiktig gjeld		263 492	216 668
Sum gjeld		8 974 246	9 248 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 262 103	1 278 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298510

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 808 495	2 798 182
Sum inntekter		2 808 495	2 798 182
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	292 662
Annen driftskostnad		2 186 830	1 857 709
Sum kostnader		2 300 930	2 150 371
Driftsresultat		507 565	647 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 484	35 010
Sum finansinntekter		33 484	35 010
Annen finanskostnad		283 327	323 534
Sum finanskostnader		283 327	323 534
Netto finans		-249 843	-288 524
Ordinært resultat før skattekostnad		257 722	359 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 722	359 287
Årsresultat		257 722	359 287
Totalresultat		257 722	359 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 722	359 287
Sum overføringer og disponeringer		257 722	359 287



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

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		5 495	103 374
Sum fordringer		5 495	103 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 608	1 175 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 608	1 175 375
Sum omløpsmidler		1 262 103	1 278 749
SUM EIENDELER		1 262 103	1 278 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 712 143	7 969 865
Sum opptjent egenkapital		-7 712 143	-7 969 865



Sum egenkapital	-7 712 143	-7 969 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 698 754	9 019 946
Øvrig langsiktig gjeld	12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 710 754	9 031 946
Sum langsiktig gjeld	8 710 754	9 031 946
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 597	1 577
Leverandørgjeld	18 844	176 150
Skyldige offentlige avgifter		86
Annen kortsiktig gjeld	243 051	38 855
Sum kortsiktig gjeld	263 492	216 668
Sum gjeld	8 974 246	9 248 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 262 103	1 278 749



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

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

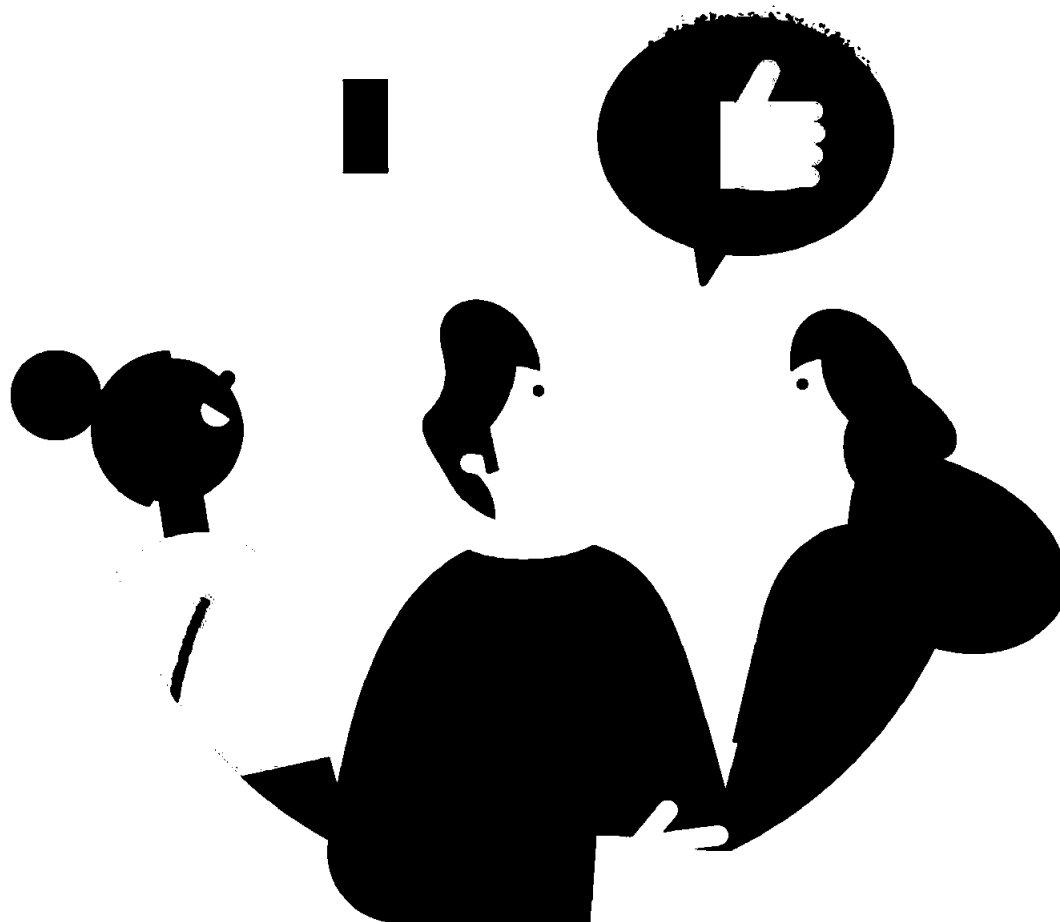
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4236 Kolbotn Torg Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Kolbotn Torg Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 2. mars 2022 kl. 1800 i Kolben.

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 Kolbotn Torg Boligsameie 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kolbotn Torg Boligsameie
avholdes onsdag 2. mars 2022 kl. 1800 i Kolben.

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) Inkludere internett i fellesutgiftene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1

Kolbotn, 14.02.2022
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Egill Iost/s/ Lars Kristian Bredahl/s/ Ingunn Haavardsholm/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Egill Iost	Kolbotnveien 19 B
Styremedlem	Lars Kristian Bredahl	Vanglistubben 46 B
Styremedlem	Ingunn Haavardsholm	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	Erling Bjarkø	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	Sonja Elizabeth Nilsen	Kolbotnveien 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kolbotn Torg Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Kolbotn Torg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989988735, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kolbotnveien 19 og 21
1410 Kolbotn

Gårds- og bruksnummer:
240 981

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

Kolbotn Torg Boligsameie 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 skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, samt forestå den daglige driften av det. Det innebærer blant annet: føring av regnskap, betaling av regninger fortløpende og å ha kontakt med myndigheter og naboer.

Styret kan uten sameiets samtykke sette i gang alt av vanlig vedlikehold uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser og utbygginger etc. Skillet har betydning for når vedtak kan treffes av styret, eventuelt sameiermøte med vanlig flertall, og når det kreves 2/3 flertall på sameiermøtet.

Det er avholdt 12 styremøter i perioden, hvor hele det ordinære styret har vært tilstede. Mye av saksbehandlingen har foregått via mail, mens de fysiske møtene har bestått i gjennomgang, formelle beslutninger og befaringer.

Av styrets arbeid nevnes spesielt:

- Oppfølging av reklamasjons-arbeid i atriet og i garasjeanlegget. Noe arbeid gjenstår. Dette følges opp.

Kommunale avgifter er gitt en reduksjon på 30% pga reduksjon i antall husholdningsavfalls-containere.

Radiatorne er spylt og rensset i henhold til forskriftene.

Det vil bli foretatt utbedring av terrasser på bakkeplan i nr. 21. Kontrakt for utføring av arbeidet er undertegnet. Arbeidet igangsettes etter påske 2022.

Styret har sjekket kapasitet ved el-bil-lading pr. i dag. Man anser det for viktig å få til et velfungerende system. Man vurderer organisasjonsform og finansiell støtte til dette.

Styret arbeider med skifte av bank for evt. bedre betingelser. Saken vil være ferdigbehandlet til årsmøtet.

Styret vurderer nytt nøkkelsystem. Saken vil bli drøftet på beboermøtet direkte etter årsmøtet.

Gjennom hele styre-perioden har det vært utført diverse forefallende arbeid.

BESKYTTET



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 808 495,-**.
Andre inntekter på kr 1 000,- består av utleie av bod.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 300 930**.
Dette er kr 268 930,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til fjernvarme enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **257 722,-** 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 998 611,-.
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 i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsutgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med kr 13 098. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbotn Torg Boligsameie.

Lån

Kolbotn Torg Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10% % økning av felleskostnadene kategori heis fra 1.2.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Kolbotn Torg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kolbotn Torg Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 257.722. 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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 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



KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 807 495	2 765 160	2 814 000	2 796 000
Andre inntekter	3	1 000	33 022	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 808 495	2 798 182	2 814 000	2 796 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-42 662	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-250 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 210	-96 600	-99 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-6 027	-7 603	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-355 550	-379 962	-478 000	-478 000
Forsikringer		-275 902	-256 979	-269 000	-289 000
Kommunale avgifter	9	-232 100	-437 979	-300 000	-250 000
Energi/fyring	10	-843 496	-334 083	-375 000	-675 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 729	-169 707	-172 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-180 066	-168 172	-206 000	-200 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 300 930	-2 150 371	-2 032 000	-2 322 400
DRIFTSRESULTAT		507 565	647 811	782 000	473 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 484	35 010	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-283 327	-323 534	-283 300	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-249 843	-288 524	-279 000	-283 000
ÅRSRESULTAT		257 722	359 287	503 000	190 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		257 722	359 287		

BESKYTTET



KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 495	4 430
Forskuddsbetalte kostnader		0	98 944
Driftskonto OBOS-banken		413 055	832 639
Sparekonto OBOS-banken		843 553	342 736
SUM OMLØPSMIDLER		1 262 103	1 278 749
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 262 103	1 278 749
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 712 143	-7 969 865
SUM EGENKAPITAL		-7 712 143	-7 969 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 698 754	9 019 946
Annen langsiktig gjeld	16	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 710 754	9 031 946
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 057	38 243
Annen kortsiktig gjeld	17	20 583	0
Leverandørgjeld		18 844	176 150
Skyldige offentlige avgifter		0	86
Påløpte renter		1 597	1 577
Annen kortsiktig gjeld	18	193 411	612
SUM KORTSIKTIG GJELD		263 492	216 668
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 262 103	1 278 749
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Nordre Follo, 14.2.2022
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Egill lost/s/

Lars Kristian Bredahl/s/

Ingunn Haavardsholm/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 486 166
Kabel-tv	172 356
Renhold	49 800
Garasje	45 792
Heis	42 120
Drift og vedlikehold ladestasjoner	7 200
Strøm elbil	4 061
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 807 495

BESKYTTET

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bod	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 827, jf. noten om andre driftskostnader.

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	-6 027
SUM KONSULENTHONORAR	-6 027

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 132
Drift/vedlikehold VVS	-78 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 251
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 815
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 095
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-355 550

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 100

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-124 028
------------------	----------

BESKYTTET



Fjernvarme	-719 468
SUM ENERGI / FYRING	-843 496

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 972
Container	-450
Driftsmateriell	-509
Lyspærer og sikringer	-71
Vaktmestertjenester	-148 795
Renhold ved firmaer	-6 765
Snørydding	-1 250
Andre fremmede tjenester	-225
Trykksaker	-983
Andre kostnader tillitsvalgte	-827
Andre kontorkostnader	-310
Telefon, annet	-9 312
Porto	-2 241
Gaver	-185
Bank- og kortgebyr	-4 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 066

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	817
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 667
SUM FINANSINNTEKTER	33 484

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-283 327
SUM FINANSKOSTNADER	-283 327

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.

BESKYTTET

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000
Økt i 2019	-7 756 618
Nedbetalt tidligere	236 672
Nedbetalt i år	321 192
	-8 698 754
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 698 754

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -12 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -12 000**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viderefakturerte fakturaer -20 583

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -20 583**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -193 411

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -193 411



Forslag A

Inkludere internett i fellesutgiftene

Saken er fremmet av

Hedda Preston Berg

Jeg ønsker å fremme et forslag om å inkludere en form for internett i fellesutgiftene.

Vi har i dag kabel-TV, men tenker det vil være mer naturlig å ha nett inkludert.

For det første er det mer praktisk å få til en avtale pva. hele sameiet, og antar også mer økonomisk for hver enkelt beboer. I tillegg er nett noe alle bruker (her i motsetning til kabel-TV). Mange bruker i dag ikke kanaler gjennom vegg, men bruker ulike apper for å få innhold på TVen. Disse appene går over nett.

Dersom man får på plass nett, kan man vurdere om det er nødvendig å beholde kabel-TV. Dette fordi det samme behovet (kanaler) kan bli dekket gjennom internett-leverandøren sin app. Man streamer da fra appen til TV-en, og får tilgang til de samme kanalene. Slik kan man spare kostnader.

Nå vet jeg ikke om det er installert fiber i borettslaget, men dersom det ikke er det, kan det være lurt å se på mulighetene for å få installert dette. Dersom fiber ikke er mulig, kan vanlig bredbånd være et alternativ.

Jeg vet at Telenor har gode ordninger for nett og TV, og at vi allerede har en avtale på TV-pakke gjennom disse. Det kan derfor være en ide å undersøke med Telenor om hvilke alternativer sameiet har.

Styrets innstilling

Innkomet forslag om å innarbeide bredbånd fra Telenor i felleskostnadene ble behandlet i et improvisert styremøte. Til grunn for behandlingen ligger blant annet at vi allerede har tilgang til bredbånd i form av "inngangsavgift" da dette ligger i tv-abonnementet som del av fellesutgiftene. Eventuelt abonnement må tegnes separat av den enkelte beboer og faktureres denne.

Ved behandlingen av forslaget har styret blant annet lagt vekt på alder til beboerne, personlige ønsker som hastighet etc. samt forutsigbarhet i kostnadene. Utfra en samlet vurdering kom styret frem til følgende vedtak; forslaget kan ikke anbefales vedtatt.

Begrunnelsen er sterkt varierende individuelle behov/bruk av bredbåndet da noen ønsker kun å benytte dette til nettbank/mail hvor hastighet ikke har særlig betydning mens andre ønsker raskest mulig tilgang. Telenor opererer her med betydelig prisdifferenser. Den teknologiske utviklingen medfører at bredbåndet stadig får større anvendelsesområde noe som medfører ytterligere usikkerhet om kostnader for fellesskapet. Denne manglende forutsigbarheten i kostnader og eventuelt oversikt over hva en eventuell avtale med Telenor ville inneholde/-inkludere har medført at styret har kommet til ovennevnte vedtak.

Styret mener sameiet er best tjent med dagens ordning og kan følelig ikke gi sin tilslutning til at forslaget blir vedtatt.

BESKYTTET



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77385991. 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

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

BESKYTTET



4236 Kolbotn Torg Boligsameie

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET