



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 119 351
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS COLBJØRNSSENSGATE 8
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 276	1 469 588
Sum inntekter		1 779 276	1 469 588
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 410 665	1 214 427
Sum kostnader		1 479 125	1 282 887
Driftsresultat		300 151	186 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 532	9 898
Sum finansinntekter		16 532	9 898
Annen finanskostnad		159 863	107 265
Sum finanskostnader		159 863	107 265
Netto finans		-143 331	-97 367
Resultat før skattekostnad		156 820	89 334
Årsresultat		156 820	89 334
Totalresultat		156 820	89 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 820	89 334
Sum overføringer og disponeringer		156 820	89 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 708 750	2 708 750
Sum varige driftsmidler		2 708 750	2 708 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 708 750	2 708 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		84 000	140
Andre fordringer		51 718	55 883
Sum fordringer		135 718	56 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 191	266 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 191	266 593
Sum omløpsmidler		316 909	322 616
SUM EIENDELER		3 025 659	3 031 366

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 050	100 050
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 164	80 344
Sum opptjent egenkapital		237 164	80 344
Sum egenkapital		337 214	180 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 485 115	2 662 970
Øvrig langsiktig gjeld		90 800	90 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 575 915	2 753 770
Sum langsiktig gjeld		2 575 915	2 753 770
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 836	759
Leverandørgjeld		14 675	-62 870
Annen kortsiktig gjeld		68 019	159 313
Sum kortsiktig gjeld		112 530	97 202
Sum gjeld		2 688 445	2 850 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 025 659	3 031 366



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424976

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 119 351
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS COLBJØRNSSENSGATE 8
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 933 119 351
AS COLBJØRNSSENGATE 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 276	1 469 588
Sum inntekter		1 779 276	1 469 588
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 410 665	1 214 427
Sum kostnader		1 479 125	1 282 887
Driftsresultat		300 151	186 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 532	9 898
Sum finansinntekter		16 532	9 898
Annen finanskostnad		159 863	107 265
Sum finanskostnader		159 863	107 265
Netto finans		-143 331	-97 367
Resultat før skattekostnad		156 820	89 334
Årsresultat		156 820	89 334
Totalresultat		156 820	89 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		156 820	89 334
Sum overføringer og disponeringer		156 820	89 334



Organisasjonsnr: 933 119 351
AS COLBJØRNSSENGATE 8

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 708 750	2 708 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 708 750	2 708 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		84 000	140
Andre fordringer		51 718	55 883
Sum fordringer		135 718	56 023
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 191	266 593
Sum omløpsmidler		316 909	322 616
SUM EIENDELER		3 025 659	3 031 366
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 050	100 050
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 050	100 050



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	237 164	80 344
Sum opptjent egenkapital	237 164	80 344
Sum egenkapital	337 214	180 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 485 115	2 662 970
Øvrig langsiktig gjeld	90 800	90 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 575 915	2 753 770
Sum langsiktig gjeld	2 575 915	2 753 770
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 836	759
Leverandørgjeld	14 675	-62 870
Annen kortsiktig gjeld	68 019	159 313
Sum kortsiktig gjeld	112 530	97 202
Sum gjeld	2 688 445	2 850 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 025 659	3 031 366



Organisasjonsnr: 933 119 351
AS COLBJØRNSENSGATE 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr.1004
Colbjørnsensgate 8 AS



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Colbjørnsensgate 8 A/S
avholdes 13. mai 2024 kl. 18:00 i den Franske skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det er ikke kommet inn forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av et styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorun Bøhn	Colbjørnsensgt. 8B
Styremedlem	Anders Arildsønn Lager	Colbjørnsens Gate 8 C
Styremedlem	Morten G Thoresen	Colbjørnsensgt. 8A
Varamedlem	Nina Therese Klepstad	Colbjørnsens Gate 8 B

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. Merk ikke oppdatert, skjer senere.

Generelle opplysninger om Colbjørnsensgate 8 A/S

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

Colbjørnsensgate 8 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933119351, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213 62

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Colbjørnsensgate 8 A/S har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets beretning 2023 – 2024

Kjære aksjonærer

Det har vært et hektisk år for alle, mange utfordringer å takle. Dyrere lån, flere rente økninger, dyrere husleie, dyrere mat og bensin, dyr strøm, økte avgifter, flere avgifter, lavere kroneverdi, økt eiedomsskatt, næringslivet sliter - konkurs etter konkurser, skatte flukt, - og gården vår slipper ikke unna. Alle våre faste og bestilte tjenester har selvfølgelig også hatt en markant prisøkning.

Økte kommunale avgifter har vært brutal. I 2022 betalte vi 320.000,- i dag 2 år senere er årlig avgifter økt med kr.100.000,- til 420.782,-

Vi har et lån i OBOS-bank fra 2007 som pr. i dag er halvert til 2.48 millioner (Det er snart 17 år siden vi tok opp lånet). Lånet dekket utskifting av soilrør, samt oppgradering av bad i.h.h.t forsikringskrav med såkalt 'rør-i-rør'. Dessverre er det et dyrt bedriftslån. Den effektive renten nådde nye høyder i år og ligger pr. i dag på 7,26%. Bare rentene utgjør årlig 158.000,- og avdragene i 2023 var 178.000,- Totalt skal vi i 2024 betale kr348.732,- Vi har vært i kontakt med DNB som ligger kr 35.376,- lavere i total kostnader årlig. Vi har bedt OBOS-bank komme med et konkurrerende tilbud. Ellers bør vi finne banken som tilbyr de beste konverterte låne betingelsene.

Så hva har skjedd, - kostnadene har skutt i været: Lånet vårt, el.regningene, kommunale avgifter tar det meste(se over) Bare banklånet vårt koster 52.735,- mer i renter sammenlignet med 2022, i tillegg kom uforutsette utgifter slik som: krav om nytt kloakk avløp, ombygging av fyrrom, samt ødelagt temp. regulator på varmt vannet til bad og kjøkken, har til sammen har kostet 192.000, - ser vi oss nødt til å øke inntektene til felleskostnadene.

Vi har sammen med OBOS regnet på forventede kostnader, samt inntektene til felleskostnadne for resten av 2024. Dette må økes med 17 % fra og med 1.juli 2024 Det betinger at strømstøtten fortsetter. Den 4. og siste innbetalingen til el.fondet kommer i august. Basert på ovennevnte tall er årsresultat (overskudd) på 209.540,-. Det ser tilsynelatende bra ut, men avdragene til OBOS-bank føres ikke opp i resultatregnskapet og må trekkes ifra i etterkant for å se det reelle overskuddet, kr 209.540 - 178.000,- gir ca 31.540,- som gir et beskjedent pluss.

Ved å se helt tilbake til 1.juli 2006, har vi bare hatt 2 nevneverdige økninger på inntektene til felleskostnadene. Det skjedde 1.juli 2016 med 9,68% økning, og 1.mars 2022 med 10% økning. Det var riktignok en liten justering 1.juli 2011 på 4% Vi har med andre ord hatt 2 hovedjusteringer på 18 år. El-fondet ble opprettet 1.juli og fanget opp de ekstreme strømprisene, samt renteøkningene på lånet vårt. Bare de siste årene har det vært hele 14 renteøkninger.

Gården forfaller hvis vi ikke gjør noe drastisk. Vi har år etter år hatt brannsikring på agendaen: nye 6 ståldører, røykventilasjon i glasstakene over hver trappeoppgang, det elektriske lys anlegget i kjellerbodene er underkjent og farlig, samt farlig asbest som isolasjon på vannbårne radiator-rør i kjeller, 4 varmtvannsberedere synger på siste værs etter 24 år. Mulig rep. av balkong og fasade, - og etterlengtet drenering av skadet grunnmur i bakgården etter at grunnvannet forsvant. Etablering av nedgravde avfallcontainere eller annen løsning, for å nevne noe.



..... Men vi får ikke gjort noe av det, fordi inntektene til nå ikke har tillat det. Ovennevnte kostnader har spist opp den muligheten.

Det har vært en kald vinter hvor gradestokken enkelte dager krøp ned til minus 20. Fyringsutgiftene-, det vil si strømregningen så langt i perioden 1/10- 2023 til 12/4-2024 er på kr.318.642,-

De 3 viktigste entreprenør aktivitetene har vært og er:

1 - Fyrrommet ble bygget om før vi startet opp vinterfyringen. Løsningen viste seg å være den rette.

2 - Balkongproblemene ser ikke ut til å stoppe. Hoved problemet ligger i 4.etasje på venstre side når man står i bakgården og ser opp. Det er blant annet store skader på fasaden og vinduer. Vi har hatt flere møter med Balkongbygg, det er skrevet flere klagebrev til dem. Entreprenør firma har rensset og spylt balkong avløp og nedløp. I tillegg har entreprenører filmet innsiden av rørene for å bevise vår uskyld. Vi har tatt 10-talls bilder, samt lagt inn forklarende tekst på bildene. Vi har hatt skadetaksmann som sendte inn sin rapport 28.desember til Gjensidige. Vi har vært flere ganger i kontakt med Gjensidige. Vi har bedt dem ta regress mot Balkongbyggs forsikringselskap. Saken ligger der. Vi var senest i kontakt med dem for 4 uker siden og purret. Vi er tydelige på at problemet i 4. etasje må fjernes, før vi reparerer fasaden ellers kommer skaden tilbake.

3 - Oslo Kommune VA byttet ut i 2018 rustne avløp i gatenettet, inklusiv pumper og kummer. I fjor sommer fikk vi beskjed at vårt private avløp som knytter seg til det kommunale også var rustent og måtte byttes ut. Løsningen var et rør i rør system for å slippe å grave. Dette sparte oss for kr.150.000,- i graving . Arbeidene var ferdig og godkjent i februar i år etter flere runder i kommunen.

Andre ting:

Vi har tidligere informert aksjonærene om en ekstra renovasjonsavgift grunnet byggets utforming - der avfallssekkene må bæres. Dette betaler vi nå 58.500,- for, - noe vi opplever som urimelig da blant annet sekkene ikke bæres, men slepes.

Vi har foreslått flere løsninger for å slippe unna avgiften. Vi har hatt flere møter med entreprenører, vært i kontakt med naboer i håp om å danne et spleise lag med felles nedgravde containere på nabotomten, vi er ikke ferdig med prosessen. Vi har også et håp om å få ekstraavgiften kraftig redusert. Renovasjonsetaten er invitert på befarings og de stiller i august.

Merk. Balkongene i 4. og 5. etasje er brann-rømningsveier. De kan derfor ikke møbleres med annet enn stoler og bord som kan foldes sammen og lenes opp til veggen etter bruk.

Brann rømningsvei for 3. og 2. etasje må etableres.

Vaktmester og trappevask ble sagt opp 1.november. Ny startet 1. februar i år. Det vaskes nå kun 1 gang annenhver uke.

Snømåkingen i nov. des. og jan. sto vi selv for.

Vi har også stått for driften av fyrrommet siden år 2000 med unntak av 6 år.



Sortering og rydding i dokument arkivet omtalt i fjorårets styreberetning går sin gang, det er et omfattende arbeid. Det blir ikke lagt ut på Vibbo før senere.

Mvh styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Colbjørnsensgate 8 A/S.

Lån

Colbjørnsensgate 8 A/S har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AS Colbjørnsensgate 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet AS Colbjørnsensgate 8 for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Femico-Dokumentnr: IESQ-1UEOF-QFE-15-QIZ8C-MZPF-0ME5G



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 15. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Per memo-Dokumentnr: IVE5Q-1UEOI-QOEF-15-QIZ8C-WZPYF-0ME5G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"[®] sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 14:00:48 UTC



Penneo-DokumentID: VESQ-1UE01-QFE15-QIZ8C-MSPXF-0ME5G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



AS COLBJØRNSENSGATE 8
ORG.NR. 933 119 351, KUNDENR. 1004

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 509 276	1 469 588	1 665 000	1 612 000
Andre inntekter	3	270 000	0	0	180 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 779 276	1 469 588	1 665 000	1 792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 113	-5 944	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-61 743	-59 360	-60 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-17 938	-4 238	-4 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-231 084	-98 070	-236 000	-130 000
Forsikringer		-118 438	-113 918	-114 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-385 195	-320 772	-387 000	-422 000
Energi/fyring		-377 548	-427 085	-427 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 255	-66 917	-86 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-116 353	-118 124	-118 000	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 479 125	-1 282 887	-1 506 460	-1 437 460
DRIFTSRESULTAT		300 151	186 701	158 540	354 540
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 532	9 898	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-159 863	-107 265	-145 000	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-143 331	-97 367	-135 000	-145 000
ÅRSRESULTAT		156 820	89 334	23 540	209 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		156 820	80 344		
Reduksjon udekket tap		0	8 990		



AS COLBJØRNSENSGATE 8
ORG.NR. 933 119 351, KUNDENR. 1004

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 708 750	2 708 750
SUM ANLEGGSMIDLER		2 708 750	2 708 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		320	8 532
Kundefordringer		84 000	140
Forskuddsbetalte kostnader		51 398	47 351
Driftskonto OBOS-banken		84 898	101 840
Sparekonto OBOS-banken		96 293	164 753
SUM OMLØPSMIDLER		316 909	322 616
SUM EIENDELER		3 025 659	3 031 366
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 050	100 050
Opptjent egenkapital		237 164	80 344
SUM EGENKAPITAL		337 214	180 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 485 115	2 662 970
Annen langsiktig gjeld	16	90 800	90 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 575 915	2 753 770
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 427	4 016
Leverandørgjeld		14 675	-62 870
Påløpte renter		15 117	759
Påløpte avdrag		14 719	0
Påløpte kostnader		63 592	155 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 530	97 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 025 659	3 031 366



13

Colbjørnsensgate 8 A/S

Pantstillelse	17	5 460 000	5 460 000
Garantiansvar		0	0

Styret i AS Colbjørnsensgate 8

Jorun Bøhn

Morten G Thoresen

Anders Arildsønn Lager

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 435 656
Vedlikeholdsfond	50 028
Eiendomsskatt	23 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 509 276

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El.fond-sparing	270 000
SUM ANDRE INNETEKTER	270 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-17 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 614
Drift/vedlikehold VVS	-82 287
Drift/vedlikehold elektro	-127 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 084

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-21 407
Vann- og avløpsavgift	-143 419
Feieavgift	-3 953
Renovasjonsavgift	-211 265
Eiendomsskatt næring	-5 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-385 195

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-765
Vaktmestertjenester	-65 693
Renhold ved firmaer	-46 586
Andre fremmede tjenester	-429
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 353

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	649
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 353
Andre renteinntekter	221
SUM FINANSINNTEKTER	16 532

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 888
Renter på leverandørgjeld	-1 975
SUM FINANSKOSTNADER	-159 863

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi .	660 000
Tilgang i 2019, balkonger	2 048 750
SUM BYGNINGER	2 708 750

Tomten er eiet.

Gnr.213/bnr.62

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 050 fordelt på 30 aksjer a kr 3 335.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-5 300 000
Nedbetalt tidligere	2 637 030
Nedbetalt i år	177 855
	-2 485 115
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 485 115

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-90 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-90 800



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 485 115
Påløpte avdrag	14 719
TOTALT	2 499 834

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

Bygninger	2 708 750
TOTALT	2 708 750



Annent informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

NB! Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017 Avsluttet balkongprosjekt

Se protokoll fra ordinær generalforsamling 25. juni 2018

2007 - 2008 Våtromsrehabilitering

Både vann og avløpsrør er skiftet ut og baderommene er rehabilitert.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2024

Selskapsnavn:

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____



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.