



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Kolsrud A/S  
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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

### 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, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 143 015	11 093 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 143 015</b>	<b>11 093 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 085 881
Annen driftskostnad		8 614 104	5 510 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 030 285</b>	<b>6 938 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 112 730</b>	<b>4 154 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 967	78 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 967</b>	<b>78 087</b>
Annen finanskostnad		1 142 447	1 478 774
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 142 447</b>	<b>1 478 774</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 077 480</b>	<b>-1 400 687</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 250	2 754 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 418 051	23 503 932
Sum varige driftsmidler		22 418 051	23 503 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 418 051	23 503 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		162 253	
Andre fordringer		116 199	186 945
Sum fordringer		278 452	186 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 631	5 951 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 631	5 951 204
Sum omløpsmidler		5 605 084	6 138 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 023 134</b>	<b>29 642 081</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 600</b>	<b>105 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		36 849 376	36 884 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 849 376</b>	<b>-36 884 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 743 776</b>	<b>-36 779 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 261 534	64 512 395
Øvrig langsiktig gjeld		1 200 300	1 200 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 461 834</b>	<b>65 712 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>63 461 834</b>	<b>65 712 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 460	6 522
Leverandørgjeld		405 620	428 217
Annen kortsiktig gjeld		603 996	273 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 305 076</b>	<b>708 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 766 910</b>	<b>66 421 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 023 134</b>	<b>29 642 081</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 326715

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 113 390  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Kolsrud A/S  
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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

**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 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

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 113 390  
Kolsrud A/S

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 143 015	11 093 240
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 143 015</b>	<b>11 093 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 085 881
Annen driftskostnad		8 614 104	5 510 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 030 285</b>	<b>6 938 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 112 730</b>	<b>4 154 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 967	78 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 967</b>	<b>78 087</b>
Annen finanskostnad		1 142 447	1 478 774
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 142 447</b>	<b>1 478 774</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 077 480</b>	<b>-1 400 687</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 250	2 754 114
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>



Organisasjonsnr: 921 113 390  
Kolsrud A/S

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 418 051	23 503 932
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 418 051	23 503 932
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		162 253	
Andre fordringer		116 199	186 945
Sum fordringer		278 452	186 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 326 631	5 951 204
Sum omløpsmidler		5 605 084	6 138 149
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 023 134</b>	<b>29 642 081</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	36 849 376	36 884 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-36 849 376</b>	<b>-36 884 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-36 743 776</b>	<b>-36 779 026</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 261 534	64 512 395
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 300	1 200 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>63 461 834</b>	<b>65 712 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>63 461 834</b>	<b>65 712 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	295 460	6 522
Leverandørgjeld	405 620	428 217
Annen kortsiktig gjeld	603 996	273 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 305 076</b>	<b>708 412</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 766 910</b>	<b>66 421 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 023 134</b>	<b>29 642 081</b>



Organisasjonsnr: 921 113 390  
Kolsrud A/S

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

Kolsrud AS

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2022

Selskapsnummer: 2933





## Velkommen til generalforsamling i Kolsrud AS

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 10:00 og lukker 7. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2933>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Dersom du ikke kan delta digitalt kan stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Markiser
7. Forslag til etablering av sykkelparkering i nr. 20
8. Forslag til å rive tørkestativ/tørkebås på baksiden av Radarveien 12-14.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Kolsrud AS**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Trine Aarum og Tor Martin Grue velges.

Sak 4

## 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.

## **Vedlegg**

1. 2933 Kolsrud AS.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I snitt har vi 5 i styret jobbet mellom 250 og 300 timer hver det siste året. Det vil si mellom 1250-1500 timer til sammen. Det vises også gjennom styrets beretning hvilket aktivitetsnivå vi har hatt i år; ganske likt året før.

Vi ønsker derfor i år som i fjor å sette styrehonoraret til kroner 300.000,- .

Styrehonoraret skal fordeles mellom de 5 som hatt styreverv i Kolsrud i styreperioden 2021/22. Inntekten fra styrearbeid anses som vanlig lønnsinntekt og beskattes deretter.

Det er viktig for Kolsrud å ha kompetente, engasjerte og motiverte styremedlemmer som kan gjøre en god jobb for boligaksjeselskapet vårt.

Vi anslår at det de neste årene også vil være betydelig arbeid for styret da det er mange ting å ta tak i og som vil kreve mye arbeid fra styret.

Se for øvrig avsnittet om styrets virksomhet i årsrapporten.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 300 000.

### **Styrets innstilling**

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 300 000,-

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-



Sak 6

## Markiser

### Forslag fremmet av:

Hanne Bongard

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innføre mulighet for folk som nå kjøper markiser, og velge lys grå markise. Uavhengig av hvor du bor. Slik at rød og gul fortsatt beholdes for de som allerede har det. Men at man nå kan velge hel grå. Og at de gule og rød fases ut etterhvert. Fasademessig er røde og gule ikke akkurat i tiden. Og tenker at det er på tide at folk kan få velge lys grå. Med andre ord betyr ikke dette at de som har rød eller gulstripet, trenger å bytte ut sine. Men at de som ønsker ny, kan velge grå.

### Styrets innstilling

Styret lar det være opp til generalforsamlingen å beslutte.

### Forslag til vedtak

Nye markiser som settes opp blir grå. (Lys grå) De som har gul/rødstripet beholder disse om ønskelig.

Sak 7

## Forslag til etablering av sykkelparkering i nr. 20

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at vaskeriene ble lagt ned tidligere i år har vi nå 3 tomme litt upraktiske lokaler som er tømt for det meste av utstyr.

Lokalet i nr. 20 har en egen utgang bak som kan benyttes som inn- og utgang. Dette kan gjøre rommet egnet som en mulig elsykkelparkering for våre beboere.

Vi foreslår å innhente flere tilbud på en slik tilrettelegging av rommet, og ber om en ramme på inntil 200.000,- + mva for en slik etablering.

Tanken er å ikke legge til rette for lading av batterier, det er kun tenkt til oppbevaring av syklene.

Lading må hver beboer sørge for selv i egen boenhet. Det er anbefalt å lade kun når man selv er til stede og våken.



## **Forslag til vedtak**

Styret gis en ramme på inntil kr 200 000 + mva til å tilrettelegge tidligere vaskerom i kjelleren i Radarveien 20 til sykkelparkering.

## **Forslag til vedtak**

Styret gis en ramme på inntil kr 200 000 + mva til å tilrettelegge tidligere vaskerom i kjelleren i Radarveien 20 til sykkelparkering.

Sak 8

## **Forslag til å rive tørkestativ/tørkebås på baksiden av Radarveien 12-14.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har det siste året fått inn flere henvendelser vedrørende tørkestativet/tørkebåsen på baksiden av Radarveien 12-14. Henvendelsene går ut på at denne installasjonen er lite pen å se på, og at den i svært liten, eller ingen grad benyttes av beboere. Styret er enige i at denne installasjonen er lite pen og se på, spesielt for de som har vinduer direkte ut mot denne.

Styret vil derfor foreslå å innhente tilbud for rivning av tørkestativet/tørkebåsen. Og vil da også samtidig be om en ramme på inntil 50.000,- + mva for en slik rivning. Vi presiserer at vi ikke vil gjøre noe med underlaget tørkebåsen har stått på, her vil det fortsette å være gjengrodd asfalt.

### **Styrets innstilling**

Styret innhenter tilbud for rivning av tørkestativet/tørkebåsen og foretar en slik rivning dersom det lar seg gjøre innenfor rammen vi har bedt om.

### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud for rivning av tørkestativet/tørkebåsen og foretar en slik rivning dersom det lar seg gjøre innenfor rammen vi har bedt om.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder Julie har 1 år igjen.

Gjenvalg på Anne Signe for 2 år. Helene tar ikke gjenvalg. Cecilie og Trond Egil har 1 år igjen.

Varamedlem Christina har 1 år igjen.

3 kandidater skal velges, 2 styremedlemmer, 1 varamedlem.

## Innstilling

Styrets innstilling er at Anne Signe blir gjenvalgt som styremedlem. Utover det har ikke styret noen prioritering.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Signe Strandskogen  
Jeg heter Anne Signe og er 43 år. Jeg jobber i Skatteetaten med kommunikasjon og kompetanse i IT-prosjekter. På fritida følger jeg opp barna på fotball og dans, er sosial med venner og familie, og går på styremøter i Kolsrud :-). Jeg har vært styremedlem i 2 år og vil gjerne fortsette da jeg synes styret er en fin gjeng som samarbeider godt og får til bra ting for boligselskapet vårt.
- Maria Hassani  
Mitt navn er Maria og er 36 og har inga barn.  
Jeg jobber som regnskapsfører for Usbl Boligbyggelag der jeg er ansvarlig over 38 stykken borettslag/sameier/Bolig AS.

Jeg er en energisk og serviceinstillt menneske, og det tror jeg folket i Norge er klare over at vi svensker er hyggelige .

På jobben har jag veldig mye kontakt med styret på de lagen jeg er ansvarlig for og det intresserer meg veldig og vite hvordan det er og vare med på den siden.

Jeg kan tilføre svar på økonomiske spørsmål som det kanskje er litt vanskelig å skjønne ibland.

Sen så er jeg en otroligt social og positiv menneske som liker utmaninger.

Jeg er intressert av muligheten å bli valgt med i styret .



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mailinn Lindberg

Mitt navn er Mailinn Lindberg og jeg er 31 år. Jeg bor i Radarveien 18 sammen med samboeren min Espen og hunden vår Chili. Jeg studerer til å bli grunnskolelærer og er nå på mitt fjerde år, til høsten skal jeg skrive master. Jeg og Espen har bodd her siden 2017 og vi trives veldig godt.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Julie Sybille Vestum Stensrud	Radarveien 10
Nestleder	Anne Signe Strandskogen	Radarveien 6
Styremedlem	Cecilie Birkeland	Radarveien 6
Styremedlem	Helene Braathen	Radarveien 5
Styremedlem	Trond Egil Nordby	Radarveien 16
Varamedlem	Christina Jensen Dobloug-Holm	Radarveien 13
Varamedlem	Bente Langørgen	Radarveien 18

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Kolsrud AS

Aksjeselskapet består av 176 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Kolsrud AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921113390, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Radarveien 3 - 30

Gårds- og bruksnummer:

159 90

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

Kolsrud AS 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. Aksjeselskapets revisor er RSM NORGE AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 143 015.  
Dette er omtrent som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 030 285.  
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avskrivning tidligere års vedlikehold ikke var hensyntatt i budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 35 250 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 300 008.  
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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 408 628 til større vedlikehold som omfatter drenering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med ca 2%.

### Lån

Kolsrud AS har lån 2 lån i Handelsbanken. 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 2022.

Budsjettet er basert på 13,5 % økning av felleskostnadene fra 1.5.22.

Leie er budsjettert økt med 8,8% fra 1.6.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Kolsrud AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kolsrud AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 35 250. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskapet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1

12 av 30

2933 Kolsrud AS.pdf

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 6507Q-IUDXY-2EYWU-I6MJE-HBLES-PKZED



Revisors beretning 2021 for Kolsrud AS



*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>

Oslo, 07.04.2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6507Q-IUDXY-2EYWU-16MJE-HBLES-PKZED



**KOLSRUD A/S**  
**ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 783 812	10 782 660	11 022 000	11 694 000
Andre inntekter	3	359 203	310 580	92 000	92 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>11 143 015</b>	<b>11 093 240</b>	<b>11 114 000</b>	<b>11 786 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 300	-42 300	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger		-1 085 881	-1 085 881	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 000	0	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-221 965	-205 316	-219 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-39 517	-83 601	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 358 108	-1 174 379	-4 152 500	-8 005 000
Forsikringer		-409 080	-376 576	-389 000	-415 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 163 272	-1 151 262	-1 164 000	-1 181 000
Energi/fyring		-1 779 844	-982 861	-1 050 000	-2 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-532 219	-520 840	-536 000	-536 000
Andre driftskostnader	10	-780 575	-705 899	-820 100	-806 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 030 285</b>	<b>-6 938 439</b>	<b>-8 951 600</b>	<b>-14 449 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 112 730</b>	<b>4 154 801</b>	<b>2 162 400</b>	<b>-2 663 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	64 967	78 087	0	0
Finanskostnader	12	-1 142 447	-1 478 774	-1 153 000	-1 234 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 077 480</b>	<b>-1 400 687</b>	<b>-1 153 000</b>	<b>-1 234 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>35 250</b>	<b>2 754 114</b>	<b>1 009 400</b>	<b>-3 897 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		35 250	2 754 114		



**KOLSRUD A/S**  
**ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	22 418 051	23 503 932
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 418 051</b>	<b>23 503 932</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 912	125 242
Kundefordringer		162 253	0
Forskuddsbetalte kostnader		94 287	45 703
Andre kortsiktige fordringer		0	16 000
Driftskonto OBOS-banken		326 550	1 421 948
Sparekonto OBOS-banken		4 999 226	4 528 404
Innestående i andre banker		855	852
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 605 084</b>	<b>6 138 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 023 134</b>	<b>29 642 081</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	105 600	105 600
Udekket tap	16	-36 849 376	-36 884 626
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 743 776</b>	<b>-36 779 026</b>



**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	62 261 534	64 512 395
Annen langsiktig gjeld		1 200 300	1 200 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>63 461 834</b>	<b>65 712 695</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		185 552	177 912
Leverandørgjeld		405 620	428 217
Påløpte renter		108 458	6 522
Påløpte avdrag		187 002	0
Annen kortsiktig gjeld	18	418 444	95 761
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 305 076</b>	<b>708 412</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **28 023 134** **29 642 081**

Pantstillelse	19	68 750 000	68 750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022,  
Styret i Kolsrud A/S

Julie Sybille Vestum Stensrud/s/

Cecilie Birkeland/s/

Helene Braathen/s/

Trond Egil Nordby/s/

Anne Signe Strandskogen/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 225 488
Lån	2 453 064
Bad	1 155 000
Bod	6 000
Eiendomsskatt	1 152
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 840 704</b>

**REDUKSJON GRUNNET UTLEIET VAKTMESTERBOLIG, SE NOTE 3**

Felleskostnader	-42 408
Lån	-14 484
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 783 812</b>

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

Kolsrud Parkering	12 000
Antenneleie	150 253
Utleieinntekter Vaktmesterbolig	192 000
Nettinnbetalinger	3 750
Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>359 203</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 300</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 638, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 893
Andre konsulentonorarer	-19 624
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 517</b>

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

Prosjektledelse	-282 798
Puss og Bygg AS	-15 000
Hitech Energy	-1 237 580
Nordisk Landskap AS	-95 750
Selvaag Prosjekt AS	-777 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 408 628</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-124 212
Drift/vedlikehold VVS	-563 450
Drift/vedlikehold elektro	-93 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 455
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 473
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 328
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 944
Kostnader dugnader	-1 530
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 358 108</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**



11

Kolsrud AS

Eiendomsskatt	-1 152
Vann- og avløpsavgift	-737 647
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-424 045
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 163 272</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 665
Diverse leiekostnader/leasing	-1 100
Vaktmestertjenester	-486 758
Renhold ved firmaer	-252 155
Andre fremmede tjenester	-2 503
Kontor- og datarekvisita	-2 700
Trykksaker	-1 359
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 638
Andre kontorkostnader	-4 062
Telefon, annet	-4 086
Porto	-3 679
Bank- og kortgebyr	-5 131
Velferdskostnader	-1 013
Konstaterte tap	-3 727
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-780 575</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 194
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 142
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 628
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>64 967</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-240 332
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-901 955
Renter på leverandørgjeld	-160
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 142 447</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 000 000
Tilgang 2019, bergvarme	6 614 261
<b>Rehabilitering/påkostning</b>	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000
Tilgang 2005, badrom	21 879 979
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450
Avskrevet tidligere år	-17 686 758
Avskrevet i år	-1 085 881
Sum rehabilitering/påkostning	13 803 790

---

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>22 418 051</b>
----------------------	-------------------

---

Rehabilitering/påkostning avskrives over 30 år med 3,33 % hvert år til restverdien er 0.

Gnr.159/bnr.90

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957.

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

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-1 200 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 200 300</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 600

fordelt på 176 aksjer à kr 600.

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser og at vedlikehold er lånefinansiert.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007 -21 900 000

8 180 296

Nedbetalt i år 819 931

-12 899 773

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019 -53 000 000

Nedbetalt tidligere 2 207 309

Nedbetalt i år 1 430 930

-49 361 761

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-62 261 534****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-418 444

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-418 444****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 62 261 534

**TOTALT 62 261 534**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 22 418 051

**TOTALT 22 418 051**



## Styrets virksomhet – hva driver vi med?

### Kommunikasjon mellom beboere og styret på Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no). Her finner du informasjon om din bolig, felleskostnader, vedtektene våre og annen nyttig informasjon. Vibbo er en effektiv og god kanal for kommunikasjon mellom beboerne og styret, og beboere imellom. Styret har lagt ut en del informasjon under [Temaer | Vibbo](#) og vi jobber stadig med å utvide med temaer slik at du kan finne informasjon om alt du lurer på; oppussing, husdyrhold, naboklager, nøkkelbestilling med videre.

### Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 31 styremøter per 19.04.22; styret møtes til vanlig en gang annenhver uke og er en kombinasjon av styremøter og arbeidsmøter på 2-3 timer. I en periode på ca 2 måneder før generalforsamlingen 2022 har styret avholdt møter hver uke. Styret har i tillegg hatt møter med flere av Kolsruds interessenter om ulike driftsoppgaver; som vaktmester, Telia, Norsk brannvern, rørlegger og Selvaag. Trond Egil og Julie i styret har byggherre møte med Selvaag annenhver uke på Teams, og på byggeplass ved behov. Dette i hele dreneringsperioden.

### Utleie av leilighet

Kolsrud AS eier en fireroms leilighet i Radarveien 12 som leies ut. Sommeren 2021 ble det gjort noe oppussingsarbeid, blant annet utskifting av dørene.

### Det har vært 15 eierskifter siden forrige generalforsamling

Det har i perioden vært 15 leilighetsovertagelser. Styret ønsker de nye aksjonærene og beboerne velkommen til Kolsrud AS.

### Drenering av blokken 13-15-17 ble ferdig sommeren 2021 og plan for resterende blokker er satt i gang

I april 2021 startet arbeidet med å drenere blokken 13-15-17, etter at det hadde blitt avdekket et stort behov for drenering i forbindelse med oppbygging av terrassene i første etasje. Arbeidet ble ferdigstilt i juli 2021. [Drenering av blokken 13-15-17 er ferdig | Vibbo](#)

Styret jobbet videre med tilstandsrapport og inngikk i desember 2021 avtale med Selvaag om drenering av de resterende blokkene våren 2022. Arbeidet startet i starten av året 2022.

### Tilstandsrapport og videre utbedring

Vi fikk den bestilte tilstandsrapporten fra Selvaag prosjekt i februar 2021 som sier noe overordnet om tilstanden til bygningene våre, grad av konsekvens og hvordan vi bør prioritere utbedringene. Utover



drenering av blokkene, foreslår rapporten å utbedre takene. Vi er nå midt i utførelsen av dreninger og vil se videre på takets tilstand høsten 2022.

## Hagestell og beskjæring av trær

Vi var en hagegruppe som gikk i gang med friskt mot for å stelle bedene rundt blokkene våre, og vi kalte inn til minidugnader for lusing og søppelplukking. Nå er vi i gang med å fikse på grøntområdene våre! | [Vibbo](#) Det gikk ikke helt etter planen; det ble for mye å holde orden på, med altfor få folk som stilte opp. Vi erfarte at slikt arbeid ikke er lett å få til på dugnad og at vi bør hyre inn profesjonell hjelp til stell av grøntområdene våre.

Nordisk landskap ble hyret inn for å beskjære noen av trærne våre. Det blir beskjæring av trær i morgen | [Vibbo](#) og Vi skal felle og beskjære trær | [Vibbo](#). Det ser noe skamklipt ut med én gang det er gjort, men dette er noe som må gjøres hvert 2.-4. år.

## Dugnad Rusken 2021

I september leide vi komprimeringsbil og fikk kastet mye skrot fra fellesrommene på loft og kjellere. Vi rydder - det kommer komprimeringsbil mandag 20. september | [Vibbo](#) Det er viktig at flest mulig av beboerne stiller til slike dugnader for å holde det ryddig og fint.

## ICE installerte antenne på nr 7

I september 2021 installerte ICE sin mobilantenne på veggen på nr 7 etter at det ble vedtatt på årsmøtet 2021. Arbeidet med ICE sin antenne settes i gang denne uken. | [Vibbo](#)

## Arbeid ifm tekniske rom

Kolsrud har 6 tekniske rom som krever jevnlig vedlikehold, i siste periode har vi vært utsatt for både vannlekkasje og flere defekte varmpumper som enten er byttet ut eller er i ferd med å byttes ut. De fleste av disse er fra tidlig 2000 tallet og normal levetid er slik at disse nå byttes ut som følge av driftsproblemer. Prisen varierer da de tekniske rommene har forskjellige størrelser, men et bytte av en varmpumpe koster mellom kr 300-400.000,-

## Tømming av overvannskummer – en etterlenget jobb

I forbindelse med dreneringsarbeidet i 13-15-17 ble vi gjort oppmerksomme på at overvannskummene trenger å tømmes. Dette ble gjort i november 2021. Det blir tømming av kummer i morgen | [Vibbo](#)

## Julegrantenning etter ett års pause

28. november ble det igjen julegrantenning, etter ett års pause. Det var kaldt, men oppmøtet var bra. Nissen kom og det var gløgg og pølser og god stemning. Vi tenner julegrana kl 17.00 i dag 🎄👤 | [Vibbo](#)



## Vaskeriene våre ble besluttet avviklet

På årsmøtet i mai 2021 ble det besluttet å avvikle vaskeriene. Vaskeriene ble tømt for utstyr i mars 2022. [Vaskeriene våre legges nå ned | Vibbo](#)

## Brannvern – årlig kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere

Etter å ha innhentet tilbud fra flere selskaper, inngikk styret avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannslukkingsapparater i leiligheter og fellesarealer, samt sjekk av røykvarslere og batterier. Styret vil igjen minne om viktigheten av at beboere forsøker å være hjemme når kontroll utføres, da brannsikkerheten i boligselskapet er svært viktig for deg og dine naboer. I april i år ble alle brannslukkingsapparater skiftet ut i regi av Norsk brannvern etter avtale med styret, alle slukkere i fellesområder ble merket med synlige skilt, og beboere som ikke hadde god nok sikring med røykvarslere fikk dette utlevert av Norsk brannvern. Vi minner også om at det er beboers plikt gjennom resten av året og sjekke røykvarsler og batteri, samt snu på brannslukkingsapparat. Ved flytting skal røykvarslere og brannslukkingsapparat bli igjen i leiligheten. I tillegg vil det i løpet av vår/sommer gjennomføres en brannteknisk tilstandsanalyse av hele bebyggelsen av branningeniør fra Norsk brannvern.

## Strømsøtte ifm høye strømpriser

Styret har måttet følge opp Elvia over en lengre tid for å sikre at vi fikk den støtten vi var lovpålagt. Her viste det seg å ikke være noen automatikk i dette. Vi har blant annet måtte dokumentere hva vårt strømforbruk er benyttet til og at vi som borettslag har krav utover 5000 KWh som gjelder for leiligheter og boliger for øvrig. Etter mye arbeid er dette blitt ryddet opp i og vi får nå redusert våre strømregninger i henhold til regelverket. Felleskostnadene er endret i henhold til den strømsøtten vi får og det strømforbruket vi har.

## Kolsrud sitt boliglån hos Handelsbanken

Styret har reforhandlet lånene våre og redusert dette med 0,15%. Dette kan høres lite ut, men med vår lånestørrelse utgjør dette omtrent 100.000,- i årlig besparelser.

## Lekeplasskontroll og forbedringer

Styret har inngått avtale med Skan-kontroll om lekeplasskontroll hvert 2.år. Etter endt 1.kontroll ble lekeplass skiltet. Skiltet omfatter tlf.nr til døgnbetjent alarmstasjon hvor eventuelle hendelser kan ringes inn og videreformidles uten ekstra kostnad. Tilbudet omfatter også gratis utrykning med påfølgende rapport i tilfelle ulykke.

1. kontroll ble gjennomført høsten 2021. Kontrollrapporten pekte på 8 B-feil og 3 C-feil, og ingen A-feil. Snarlig etter kontrollen ble en av vippene fjernet fra lekeplassen på grunn av flere feil, og vanskeligheter med utbedringer av denne. På bakgrunn av rapporten og styrets HMS ansvar ble det inngått en avtale med firmaet Vaktmesterconsult AS som arbeider tett mot lekeplasser, med



utbedring av lekeplassen våren 2022. Denne utbedringen innebærer blant annet å fjerne gammel sandkasse og gammelt huskestativ, fjerne gamle stokker rundt nyeste huskesandkasse og erstatte disse med nye impregnerte stokker, grave ut gammel støtsand og kjøre inn ny, bygge ramme av stokker rundt nedfall sklie og tilkjøring av støtsand med fiberduk rundt sklie. Takk for at dere gir beskjed til styret om noe går i stykker på lekeplassen, slik at vi kan ta tak i dette.

## **Forefallende arbeid – kalde radiatorer, kaldt vann, lekkasje, feil på ventilasjonsanlegg, naboklager med mer.**

Styret får i gjennomsnitt 28 henvendelser per uke som besvares raskest mulig på Vibbo eller e-post.

I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, som krever en del planlegging og oppfølging, har vi også mye forefallende arbeid som krever tid og arbeid:

- Lekkasjer, kaldt/varmt vann, kalde radiatorer, defekt ventilasjonsanlegg
- Feil på hovedinngangsdørene
- Nøkkelbestillinger og oppdatering av ringeklokkeskilt
- Naboklager
- Spørsmål om boligselskapet fra eiendomsmeglere ifm. salg av leiligheter
- Forsikringssaker
- Generalforsamling
- Parkering
- Oppussing
- Flagging
- Økonomi og fakturabehandling
- Klager/irrettesettelse av styret og styrets beslutninger

## **Annen informasjon om boligselskapet**

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Smart vaktmesterservice. Vaktmesters arbeidsoppgaver omfatter bare forhold som gjelder boligselskapets anlegg og innretninger. Forhold i egen bolig som ikke faller under dette er beboers eget ansvar. Vaktmester er tilgjengelig mandag - fredag mellom kl. 08.00-16.00. Se mer informasjon på vibbo: <https://vibbo.no/kolsrud/tema/vaktmester>

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78274129. 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 Gjensidige ved å opplyse polise nr. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**



Internkontroll innebærer at aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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. Se utfyllende om HMS og brannvern Boligselskapet Kolsrud: [HMS](#) | [Vibbo](#)

#### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via Vibbo: [Framleie](#) | [Vibbo](#).

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### Større vedlikehold og rehabilitering som er utført og pågår

Avtale om Selvaag om drenering av resterende blokker arbeidet påbegynt i februar 2022.

2022	Bytte av varmepumpe i RV 24	
2021-2021	Drenering	Blokk 13-15-17
2019-2020	Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger	Detaljer
2019-2019	Bergvarme	Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
2005-2007	Rehabilitering av våtrom/badene	
1996-1996	Innglassing av balkonger	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 7.05.22

**Selskapsnummer:** 2933 **Selskapsnavn:** Kolsrud AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristina Bennin (rådgiver i OBOS) velges som digital møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trine Aarum og Tor Martin Grue velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-

For

Mot

**Sak 6 Markiser**

Nye markiser som settes opp blir grå. (Lys grå) De som har gul/rødstripet beholder disse om ønskelig.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til etablering av sykkelparkering i nr. 20**

Styret gis en ramme på inntil kr 200 000 + mva til å tilrettelegge tidligere vaskerom i kjelleren i Radarveien 20 til sykkelparkering.

For

Mot

**Sak 8 Forslag til å rive tørkestativ/tørkebås på baksiden av Radarveien 12-14.**

Styret innhenter tilbud for rivning av tørkestativet/tørkebåsen og foretar en slik rivning dersom det lar seg gjøre innenfor rammen vi har bedt om.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Anne Signe Strandskogen

Maria Hassani

**Varamedlem** (1 skal velges)

Mailinn Lindberg

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.