



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 043 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953043971

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 540 764	2 541 556
Sum inntekter		2 540 764	2 541 556
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 070 240	1 517 280
Sum kostnader		2 184 340	1 631 380
Driftsresultat		356 424	910 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 192	103 527
Sum finansinntekter		138 192	103 527
Annen finanskostnad		799 546	694 528
Sum finanskostnader		799 546	694 528
Netto finans		-661 354	-591 001
Resultat før skattekostnad		-304 930	319 175
Årsresultat		-304 930	319 175
Totalresultat		-304 930	319 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-304 930	319 175
Sum overføringer og disponeringer		-304 930	319 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 006 722	33 006 722
Sum varige driftsmidler		33 006 722	33 006 722
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 006 722	33 006 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	6 308
Andre fordringer		146 421	142 207
Sum fordringer		146 456	148 515
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 944 643	4 579 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 944 643	4 579 435
Sum omløpsmidler		4 091 099	4 727 950
SUM EIENDELER		37 097 821	37 734 672

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 602 224	9 907 154
Sum opptjent egenkapital		9 602 224	9 907 154
Sum egenkapital		9 606 424	9 911 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 561 301	13 791 910
Øvrig langsiktig gjeld		13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 421 301	27 651 910
Sum langsiktig gjeld		27 421 301	27 651 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 334	88 934
Leverandørgjeld		25 900	36 896
Annen kortsiktig gjeld		39 862	45 578
Sum kortsiktig gjeld		70 096	171 408
Sum gjeld		27 491 397	27 823 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 097 821	37 734 672



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479261

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 043 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 540 764	2 541 556
Sum inntekter		2 540 764	2 541 556
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 070 240	1 517 280
Sum kostnader		2 184 340	1 631 380
Driftsresultat		356 424	910 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 192	103 527
Sum finansinntekter		138 192	103 527
Annen finanskostnad		799 546	694 528
Sum finanskostnader		799 546	694 528
Netto finans		-661 354	-591 001
Resultat før skattekostnad		-304 930	319 175
Årsresultat		-304 930	319 175
Totalresultat		-304 930	319 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-304 930	319 175
Sum overføringer og disponeringer		-304 930	319 175



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

33 006 722	33 006 722
------------	------------

Sum varige driftsmidler

33 006 722	33 006 722
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

33 006 722	33 006 722
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

35	6 308
----	-------

Andre fordringer

146 421	142 207
---------	---------

Sum fordringer

146 456	148 515
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

3 944 643	4 579 435
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 944 643	4 579 435
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

4 091 099	4 727 950
-----------	-----------

SUM EIENDELER

37 097 821	37 734 672
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 200	4 200
-------	-------

Sum innskutt egenkapital

4 200	4 200
-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 602 224	9 907 154
Sum opptjent egenkapital	9 602 224	9 907 154
Sum egenkapital	9 606 424	9 911 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 561 301	13 791 910
Øvrig langsiktig gjeld	13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 421 301	27 651 910
Sum langsiktig gjeld	27 421 301	27 651 910
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 334	88 934
Leverandørgjeld	25 900	36 896
Annen kortsiktig gjeld	39 862	45 578
Sum kortsiktig gjeld	70 096	171 408
Sum gjeld	27 491 397	27 823 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 097 821	37 734 672



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2025

Innkalling

S.nr. 5646
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Felleslokalet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges på møte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 5646 Kolbjørnsrud Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Ulseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Roger Dahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- May Nina Bertinussen
- Tove Blomberg Rosanowsky

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berit Bjørshol
- Tove Blomberg Rosanowsky

Valg av 3 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Berit Bjørshol
- Tove Blomberg Rosanowsky
- Vigdis Slette

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Steinar Burås

Vedlegg

1. Valgkomiteinnstilling 2025-2026.pdf



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Terje Ulseth Johan Scharffenbergs V 66

Styremedlem May Nina Bertinussen Johan Scharffenbergs V 74

Styremedlem Steinar Burås Johan Scharffenbergs V 58

Varamedlem Berit Bjørshol Johan Scharffenbergs V 66

Varamedlem Tove Blomberg Rosanowsky Johan Scharffenbergs V 48

Valgkomiteen

Tove Blomberg Rosanowsky Johan Scharffenbergs V 48

Vigdis Slette Johan Scharffenbergs V 44

Styrets arbeid

Styremøter

Det er i perioden avholdt regelmessige styremøter (11) og en ekstraordinær generalforsamling.

Informasjonsskriv

Det er sendt ut regelmessige informasjonsskriv om styrets arbeid. Dette er sendt på e-post og på papir (til de som ikke er på nett).

Økonomi

Styret har i perioden hatt fokus på å fortsette arbeidet med å ha en sunn økonomi. Det har vært nødvendig med store vedlikeholdsutgifter til heisen. Som følge av den økonomiske utviklingen, har borettslaget fått økte kostnader på alle våre inngåtte avtaler. Dette gjelder spesielt forsikring, TV/Bredbånd, kommunale avgifter og vaktmestertjenester.

Pågående avtaler

Styret har i perioden hatt oppfølging av pågående avtaler. I tilfeller hvor vi ikke har vært fornøyd, har dette blitt påklagd og rettet.

Heisen

Den er nå oppgradert og tilfredstiller dagens krav til sikkerhet. Sikkerhetsdør ble montert, elektronikk og motor er skiftet. I praksis har vi fått en ny heis i gammel innpakking.

Varmepumpe

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt om varmpumpe. Det er nå tillatt å montere varmpumpe inne på egen veranda (ut mot Skullerudveien). Søknad sendes til styret. Vedtektsendring er gjennomført.

El-bil lading

El-bil ladingen fungerer tilfredstilene. Vi har satt opp en ny ladestasjon i perioden.



Ventilasjon og avløp

Styret har slitt med ventilasjonen mellom leiligheter. To viftemotorer er byttet på loftet.

Vedlikehold

Det er byttet en låskasse i garasjen og inn til kjellerbodene. Service på garasjeport gjennomføres årlig. Styret jobber med oppdatering av vedlikeholdsplan. Det er investert i nytt kombiskap i felleslokalet.

Dugnad

Den årlige dugnaden om våren ble gjennomført. Jord, planter og bark ble kjøpt inn. Containere til små el-artikler og annet avfall ble bestilt. Grøntanlegget blir ivaretatt av ildsjeler som ønsker seg selskap av flere. Høsten 2024 ble busker beskåret foran og bak hus 1 og 2. Blomsterbed ble trimmet ved felleslokalet.

HMS

HMS følges opp. Norskbrannvern har kontrollert brannsikkerheten.

Førjulsfest

Det ble i desember, i samarbeid med Velferdskomitéen, gjennomført en hyggelig førjulsfest hvor alle beboere var invitert.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-06 11:09:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WJHYP-WGET6-GGTUL-GBMEE-455M6-BTCJ0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller [5646 Kolbjørnsrud Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 18



KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG ORG.NR. 953 043 971, KUNDENR. 5646

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 556 542	4 516 218
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-304 930	319 175
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-230 609	-255 252
Fradrag for påkostning	14	0	-23 600
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-535 539	40 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 021 003	4 556 541
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 091 099	4 727 950
Kortsiktig gjeld		-70 096	-171 409
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 021 003	4 556 541



KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG ORG.NR. 953 043 971, KUNDENR. 5646

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 540 664	2 541 556	2 541 000	2 541 000
Andre inntekter	3	100	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 540 764	2 541 556	2 541 000	2 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 757	-8 043	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 448	-87 915	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-4 275	-3 879	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-868 680	-432 171	-295 000	-318 000
Forsikringer		-166 595	-144 971	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-359 399	-308 990	-356 000	-406 500
Energi/fyring		-50 432	-55 190	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 627	-264 719	-278 000	-289 000
Andre driftskostnader	10	-233 027	-211 402	-257 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 184 340	-1 631 380	-1 631 100	-1 759 500
DRIFTSRESULTAT		356 424	910 176	909 900	781 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	138 192	103 527	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-799 546	-694 528	-781 000	-787 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-661 354	-591 001	-771 000	-777 000
ÅRSRESULTAT		-304 930	319 175	138 900	4 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	319 175		
Fra opptjent egenkapital		-304 930	0		



KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG ORG.NR. 953 043 971, KUNDENR. 5646

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 070 772	29 070 772
Tomt		3 935 950	3 935 950
SUM ANLEGGSMIDLER		33 006 722	33 006 722
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	99
Kundefordringer		0	6 209
Forskuddsbetalte kostnader		146 421	142 207
Driftskonto OBOS-banken		65 478	835 581
Sparekonto OBOS-banken		3 879 165	3 743 854
SUM OMLØPSMIDLER		4 091 099	4 727 950
SUM EIENDELER		37 097 821	37 734 672
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 42		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 602 224	9 907 154
SUM EGENKAPITAL		9 606 424	9 911 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 561 301	13 791 910
Borettsinnskudd	15	13 860 000	13 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 421 301	27 651 910
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 862	45 578
Leverandørgjeld		25 900	36 897
Påløpte renter		4 334	69 015
Påløpte avdrag		0	19 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 096	171 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 097 821	37 734 672
Pantstillelse	16	28 860 000	28 860 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2025			
Styret i Kolbjørnsrud Borettslag			
Terje Ulseth	May Nina Bertinussen	Steinar Burås	

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 540 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 540 664

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	100
SUM ANDRE INNETEKTER	100

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 757.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 275
SUM KONSULENTHONORAR	-4 275

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 143
Drift/vedlikehold elektro	-25 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-754 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-868 680

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 060
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-133 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 399

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 507
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 762
Annet driftsmateriale	-8 592
Vaktmestertjenester	-188 692
Andre fremmede tjenester	-653
Trykksaker	-1 470
Andre kontorkostnader	-55
Telefon u/mva	-178
Porto	-1 050
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 075
Bank- og kortgebyr	-3 023
Velferdskostnader	-12 971
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 027

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	137 978
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
SUM FINANSINNTEKTER	138 192

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

Renter og gebyr på lån	-799 516
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-799 546

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	29 047 172
Ladestasjon	23 600
SUM BYGNINGER	29 070 772

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.168/bnr.96 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	1 208 090
Nedbetalt i år	230 609

	-13 561 301
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 561 301

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 860 000
SUM BORETTINNSKUDD	-13 860 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 860 000
Pantelån	13 561 301
TOTALT	27 421 301

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

Bygninger	29 070 772
Tomt	3 935 950
TOTALT	33 006 722



Til: Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Fra: Valgkomitéen

Innstilling til nytt styre for perioden 2025-2026

VERV	NAVN	ADRESSE	VARIGHET
Styreleder	Terje Ulseth	Johan Scharffenbergsvei 66	1 år
Styremedlem	Steinar Burås	Johan Scharffenbergsvei 58	2 år
Styremedlem	Per Roger Dahl	Johan Scharffenbergsvei 68	2 år
Varamedlem	May Nina Bertinussen	Johan Scharffenbergsvei 74	1 år
Varamedlem	Tove Rosanowsky	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år

Innstilling til ny valgkomité for perioden 2025-2026

NAVN	ADRESSE	VARIGHET
Berit Bjørshol	Johan Scharffenbergsvei 66	1 år
Tove Rosanowsky	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år

Innstilling til ny velferdskomité for perioden 2025-2026

NAVN	ADRESSE	VARIGHET
Vigdís Slette	Johan Scharffenbergsvei 44	1 år
Tove Rosanowsky	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år
Berit Bjørshol	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år

Oslo 16.03.2025


Vigdís Slette


Tove Rosanowsky



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5646 Selskapsnavn: KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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