



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 632 777  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KOLÅS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### 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, 29.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 946 889	6 657 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 946 889</b>	<b>6 657 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		868 533	811 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 888	
Annen driftskostnad		3 154 467	3 390 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 029 888</b>	<b>4 201 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 917 001</b>	<b>2 455 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 862	2 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 862</b>	<b>2 953</b>
Annen finanskostnad		1 407 391	1 436 399
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 407 391</b>	<b>1 436 399</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 404 529</b>	<b>-1 433 446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 472	1 022 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 553	1
Sum varige driftsmidler		27 553	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 553	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		159 221	208 031
Sum fordringer		159 221	208 031
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 331	1 326 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 140 331	1 326 293
Sum omløpsmidler		1 299 552	1 534 324
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 327 105</b>	<b>1 534 325</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 959 565	20 472 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 959 565</b>	<b>-20 472 037</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 959 565</b>	<b>-20 472 037</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		20 605 028	21 401 770
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 665 028</b>	<b>21 461 770</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 665 028</b>	<b>21 461 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 982	244 387
Leverandørgjeld		189 368	110 035
Skyldige offentlige avgifter		68 969	44 295
Annen kortsiktig gjeld		221 323	145 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>621 643</b>	<b>544 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 286 671</b>	<b>22 006 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 327 105</b>	<b>1 534 325</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287385

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 632 777  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KOLÅS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 983 632 777  
KOLÅS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 946 889	6 657 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 946 889</b>	<b>6 657 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		868 533	811 828
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 888	
Annen driftskostnad		3 154 467	3 390 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 029 888</b>	<b>4 201 898</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 917 001</b>	<b>2 455 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 862	2 953
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 862</b>	<b>2 953</b>
Annen finanskostnad		1 407 391	1 436 399
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 407 391</b>	<b>1 436 399</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 404 529</b>	<b>-1 433 446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		512 472	1 022 407
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>



Organisasjonsnr: 983 632 777  
KOLÅS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 27 553 1  
Sum varige driftsmidler 27 553 1

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 27 553 1

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 159 221 208 031  
Sum fordringer 159 221 208 031

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 140 331 1 326 293  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 140 331 1 326 293

Sum omløpsmidler 1 299 552 1 534 324

SUM EIENDELER 1 327 105 1 534 325

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	19 959 565	20 472 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 959 565</b>	<b>-20 472 037</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 959 565</b>	<b>-20 472 037</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	20 605 028	21 401 770
Øvrig langsiktig gjeld	60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 665 028</b>	<b>21 461 770</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 665 028</b>	<b>21 461 770</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	141 982	244 387
Leverandørgjeld	189 368	110 035
Skyldige offentlige avgifter	68 969	44 295
Annen kortsiktig gjeld	221 323	145 875
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>621 643</b>	<b>544 592</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 286 671</b>	<b>22 006 362</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 327 105</b>	<b>1 534 325</b>





Organisasjonsnr: 983 632 777  
KOLÅS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



1.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

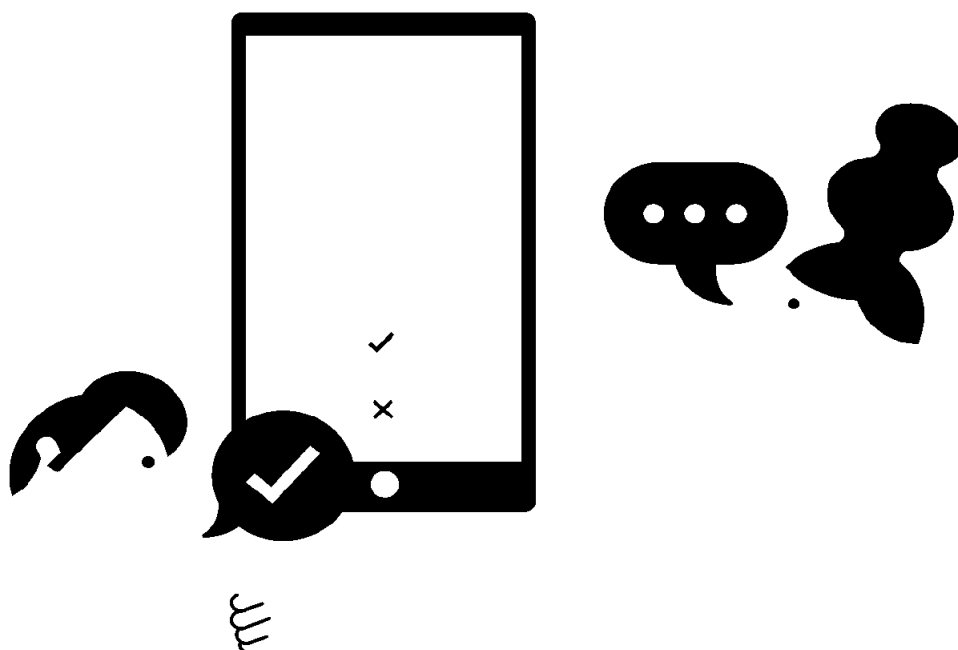
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler    Startdato          Sluttdato          Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato          Sluttdato          Endring

Kortsiktig gjeld    Startdato          Sluttdato          Endring



# Årsmøte 2022

Kolås B/S

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 4. mai 2022

Selskapsnummer: 6530





## Velkommen til årsmøte i Kolås B/S

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 28. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6530>

### 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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommet forslag fra Styret. Sak A. - Frysere og kjøleskap i kjellerboder og fellesareal
7. Innkommet forslag fra Styret. Sak B - Nye ringeklokker
8. Valg av tillitsvalgte.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kolås B/S**



Sak 1

## 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 2

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder ble styreleder Hans-Petter Normann foreslått

### Forslag til vedtak

Hans-Petter Normann ble valgt

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.

### Styrets innstilling

Godkjent.

### Forslag til vedtak

Jenny Viken (42B) og Johan Norin (42H)



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- Dette er det samme honorar som i 2020 og iht. budsjett. Forøvrig viser styrets til økonomisk drift og arbeid i innkallingen.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årsresultat på kr 512 472,- fremkommer i resultatregnskapet. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Godkjent

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 6530 Årsrapport 2021.pdf

Sak 6

## Innkomet forslag fra Styret. Sak A. - Fryser og kjøleskap i kjellerboder og fellesareal

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når blokka ble bygd hadde alle hver sitt frysenskap i felles kjeller. Når disse ble defekte over tid ble det innført at man kunne anskaffe fryser på egen regning, men at disse skulle



være forsvarlig koblet til strømmettet uten skjøteledning og med god lufting. Dette for at man ikke kunne fjerne en rettighet som fulgte leiligheten opprinnelig.

For mange år tilbake ble det besluttet at beboere med egen fryser i fellesareal eller i egen bod skulle betale strøm for sitt forbruk. Dette ble fakturert over fellesutgiftene for de det gjelder. Når styret den gangen fikk innsyn i kostnaden for sameiet var resultatet at sameiet tapte penger på denne tjenesten ved å fakturere for strømbruk.

Styret ønsker nå å gjeninnføre at beboere med egen fryser eller kjøleskap knyttet til felles strømmett skal betale for sitt strømbruk. Strømkostnad betales for et år av gangen og styret fører liste over antallet.

### **Styrets innstilling**

Godkjent

### **Forslag til vedtak**

Beboere med frysere eller kjøleskap knyttet til felles strømmett betaler Kr1000,- pr.enhet for årlig forbruk pr. 1 mai hvert år. Betaling skjer via tilsendt betalingslink via styrerommet. Styret og vaktmester har oppdaterte lister over frysere og kjøleskap tilknyttet sameiets felles strømmett. Beboere har selv ansvar for å melde fra til styret om man har frysere eller kjøleskap knyttet til felles strømmett.

Sak 7

## **Innkommet forslag fra Styret. Sak B - Nye ringeklokker**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiets sentrale ringeklokker er gamle, og vi får ikke tak i reservedeler lenger. Det er mange leiligheter som ikke har kontakt med ytterdøren. Styret har ikke prioritert dette pga. anstrengt økonomi, men pga. mange henvendelser har styret innhentet tilbud på nytt ringeklokkesystem med nye låser ferdig installert og koblet opp til alle seksjoner. Ved installasjon vil seksjonseiere få mulighet for ekstra tilvalg med utvidet funksjonalitet utover grunnpakken for egen regning.

### **Styrets innstilling**

Godkjent

### **Forslag til vedtak**

Sameiet kjøper inn nytt ringeklokkesystem til sameiet som er ferdig installert og finansiert og hver seksjon får en økning i fellesutgiftene på ca. Kr 150,- pr. mnd. i 48-60 mnd. for basis system.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte.

Dersom dere bruker Styrerrommet til å åpne for forslag, vil kandidater foreslått gjennom løsningen komme opp i listen under. Kandidatene må akseptere nominasjonen for å komme med i innkallingen.

Kommentaren og hvem som nominerte, vil ikke være synlig i innkallingen eller protokollen.

Valgkomiteens innstilling.

### Innstilling

Fra: Valgkomiteen Dato: 16. mars 2022

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2022/23.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til Valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv på oppslagstavlene i alle oppganger. Det er også informert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Gill Haakenstuen, kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2022.

Styreleder og 2 styremedlemmer er på valg. All har sagt seg villige til å fortsette og det setter vi utrolig pris på.

Vi vet at styret for tiden jobber med flere tunge saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen.

De trår også til der det trengs, som da vaktmester i vinter ble syk så stilte flere fra styret opp og sørget for at varmekabelbakken var både gå- og kjørbare.

De henter inn informasjon og priser fra flere på det som skal gjøres, og det er bra fremdrift.

OG det at det sittende styret tar ansvar for, og ønsker å avslutte disse store, tunge sakene til det beste for fellesskapet i Kolås BS er en kjempefordel for oss alle! Tusen takk for det.





2 varamedlemmer er også på valg og begge, Gill A. Haakenstuen og Jenny M. Viken, stiller til gjenvalg hvis ønskelig og vi takker for det.

I valgkomiteen er 1 på valg, og Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk!

Når det gjelder Bomiljø er 2 stykk på valg, og både Blanca Condorena og Siv Ellefsen har sagt seg villige til å fortsette, takk! Og vi gleder oss til vi igjen kan samles i «bakgården» vår

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Petter Normann

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Pizarro
- Unn Lange Buer

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gill A. Haakenstuen
- Jenny M. Viken

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

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Torild Sveen

**Valg av 2 bomiljømedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som bomiljømedlem:

- Blanca L.V. Condorena
- Siv Ellefsen

## **Vedlegg**

1. VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2022.pdf

2. KOLÅS BS 1.side instilling 2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans Petter Mølsted Normann (på valg)	Sletteløkka 42 D
Nestleder	Trond Wiberg	Sølve Solfengs Vei 11
Styremedlem	Unn Lange Buer (på valg)	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Dino Luis Pizarro Gutierrez (på valg)	Sletteløkka 40 C
Styremedlem	Ove Sveen	Sletteløkka 42 E
Varamedlem	Gill Alise Haakenstuen (på valg)	Sletteløkka 40 B
Varamedlem	Olav Knutsen	Sletteløkka 42 H
Varamedlem	Sven Johan Norin	Ragna Nielsens Vei 22
Varamedlem	Jenny Medora Viken (på valg)	Sletteløkka 42 B

### Valgkomiteen

Gill Alise Haakenstuen	Sletteløkka 40 B
Vigdis Reuterdal Olsen	Sletteløkka 40 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kolås B/S

Sameiet består av 108 seksjoner.

Kolås B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983632777, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Sletteløkka 38-40-42

Gårds- og bruksnummer:

89 19

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

Kolås B/S har en ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Soilrør rehabilitering 6 leiligheter

Styret gjennomførte i 2019 høytrykksspyling av alle soilrør og sluk i sameiet. I tillegg ble det utført stikkprøver av et soilrør i hver blokk. Etter videre inspeksjon viser det seg at det



er øyeblikkelig behov for rehabilitering av soilrør alle oppganger. Arbeidet ble utført uke 27 for gjennomføring av rørfornyning av 1 stk. rør-stamme samt grenrør til seks leiligheter. Dette vil si at vedlikeholdsplanen for soilrør er fremskyndet til 2022.

### Utekraner ved hager

Felleskraner i hager i førsteetasjene er forlenget med plastrør slik at kranene er montert på enden av skillevegg. Dette gjør det enklere å benytte uten å spasere inn på bruksretten til beboer. Dette er en permanent løsning.

### Felling og bort kjøring av hele "skogen" mellom Slettelokka 42 og garasjeanlegg

Styret har fått en vurdering av "skogholt" mellom 42 og garasjeanlegg og det viser seg at de fleste av de gjenstående trærne har store rotutsvellinger som er tegn på råte. Mange av trærne er over 30 m lange og har en vekt på 3,5 tonn. Det kan få store konsekvenser om trærne blåser ned i en ugunstig retning. Dette er en sikkerhetsrisiko og for ordenskyld ble problemet tatt opp på årsmøte 2021 for godkjenning. Skogen ble felt og ryddet bort før høststormene kom.

### Ny opsjonsavtale inngått på tomte ifm. VPOR

Styret har inngått en opsjonsavtale med Bylos AS. Opsjonsavtalen har som mål å utvikle vår tomt til boliger. Arealet som omfattes av avtalen er pr. i dag avsatt til utviklingsformål i kommunens arealplan og nevnt som **P1** i kommunens forslag til «VPOR for Rødtvet». Bylos AS er i opsjonstiden forpliktet til å arbeide aktivt med å få godkjent en detaljregulering for eiendommen. Vi ser for oss et tidsperspektiv på 3-5 år før opsjonsretten er utøvd.

### Ringeklokker

Våre ringeklokker er gamle, og det er flere og flere som ikke lenger har kontakt mellom leilighet og hovedinngangsdør. Pga. alder får vi ikke tak i reservedeler. Styret har vurdert tiltak og kommer tilbake på årsmøte med forslag.

### Trappevask

Styret har hatt utvidet koronavask fra vår vasketjeneste til å inkludere fellesdører og håndtak også ut 2021.

### Vaskeri

En vaskemaskin ble ødelagt og er reparert. Vaskeprisene er satt opp noe pga. strømprisen.

### Forsikringssaker

Sameiet har forsikring i Nemi/NSR. De er blitt kjøpt opp av Storebrand og vi har allerede fått høyere premie på våre forsikringer samt egenandel.

Gjennomgang av forsikringssaker sammen med vaktmester.

Skadedyr: Det er observert rotter på fellesområder ute i sameiet.

Tre tilfeller av veggedyr i perioden januar til mars. Pelias har behandlet disse tilfellene raskt.

Vi har hatt tre forsikringssaker med vannskader; en på bygning/elektrisk og to vannskader skyldes utett tak. Vaktmester har gjennomført befaring med fagpersonell fra de som fikset tak i 2020 og fikk godkjent reklamasjon. Her har sameiet spart mye penger.



## Tilhenger

Sameiet har tidligere hatt tilgang til tilhenger fra et annet borettslag. Da vi ikke har denne muligheten lenger har styret besluttet å kjøpe inn egen henger som vaktmester og sameiet kan benytte. Hengeren er av samme type som vi har lånt tidligere. Hengeren skal registreres på Kolås boligsameie.

## Arrangementer

Pga. covid-19 har det heller ikke i 2021 vært forsvarlig å gjennomføre felles arrangementer i sameiet, bortsett fra julegrantenning. Bomiljø arrangerte julegrantenning 28. november med gløgg, pepperkaker, julemusikk og gange rundt juletreet. Til stor glede for alle barna så kom nissen.

Han var forsvarlig kledd med maske.

## Aktivitetsrom

Aktivitetsrommet er driftet på en god måte gjennom hele 2021 pga. Covid med god lufting og rengjøring. Lister med navn og tider med mulighet for sporing ved smitte. Dette er mulig med elektronisk låsen. Uten denne kontrollen ville det vært uforsvarlig og holde aktivitetsrommet i drift.

Aktivitetsrommet har også til tider vært stengt pga. regelverket fra kommunen.

## Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført over tre dager som i fjor. Dette var også i år en suksess. Vi var heldig med været i motsetning til 2020 og mange beboere møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et trivelig og fint sted å bo.

## HMS

Styret bruker HMS tjeneste fra OBOS som vaktmester og styret bruker for å etterleve lovverket innen HMS. Styret får en oversikt i hva sameiet plikter å utføre samt dokumentere det lovverket pålegger oss.

## Takrenner rengjort

Styret engasjerte Rent Utemiljø / Takrennemannen AS til å rense våre takrenner langs 38, 40 og 42 fremsiden. Baksiden ble rengjort av vaktmesteren.

## Internett og TV pakke

Styret har forhandlet frem en ny god kollektiv avtale med Telia med tre års binding f.o.m. april 2021. Den nye avtalen gir beboere bedre ytelser og fleksibilitet. Ny flex 100 kollektiv avtale gir sameiet en årlig besparelse fra dagens avtale på Kr 40 000,- i året.

## Varmekabler

I vinter har det vært høye strømpriser. Styret og vaktmester har etablert vaktordning for å skru kablene av og på i henhold til behov slik at de ikke står på og bruker strøm hele tiden. Vi har estimert en besparelse på ca. Kr 200 000,- i strømutgifter pga. dette.

Varmekablene i Slangebakken er det noe feil på. Sikringen smeller når vi prøver ha de i drift. Vi vil se på dette til våren om det lar seg reparere.

## Felleskjellere og vedlikehold

Veggene i en del felleskjellere er slitte, stygge og synes å være dårlig vedlikeholdt.

Vaktmester har malt en felleskjeller når han hadde ledig kapasitet. Beboere må holde det ryddig i kjellere slik at det er mulig å fortsette dette arbeidet. Det skal ikke lagres søppel i felleskjeller.

**Info til nye beboere**

Vi har sendt ut velkomstbrev og husordensregler til alle nye beboere på e-post adresser vi får fra Obos ved eierskifte. Velkomstbrevet inneholder alle informasjon man trenger for å sette seg inn i vårt flotte sameie. Velkomstbrevet er også publisert på Vibbo.no. Vi oppfordrer alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon til å gjøre det samme da styret ikke har denne informasjonen.

**Beplantning av uteområde**

Styret har også i 2021 forskjønet uteområdene med beplantning til sameiet. Vår vaktmester som er kåret til årets ildsjel i Groruddalen 2021, har fått støtte fra Grorud bydel. Sameiet fikk 30 frukttrær, 150 sekker med jord- og ku kompost, gjerdestolper til en verdi på ca. Kr 40000,- mot at vi brukte hjelp til plantingen av ungdom i bydelen. Vi hadde to ungdommer i sameiet for plantehjelp sammen med vaktmester. I tillegg fikk vi planter for ca. Kr 60000,- av Nordtvedt gartneri etter at de ryddet hagesenteret etter sesongen. Mesteparten av busker/trær klarte vi å få i jorda før frosten kom. Det er plantet til sammen ca. 60 busker og trær i skråningen utenfor 42a-42c. Det er plantet 30 frukttrær bak blokka 38,40 og 42. Samtidig laget to blomsterbed ved 42h-42f etter ønske fra flere beboere. Vi har ca. 20 trær og 15 busker som vil bli plantet til våren 2022 hvis de overlever vinteren.

**Utleie parkering Pottemakerveien**

Vi har forhandlet med Ragde eiendom om utleie av våre parkeringsplasser i Pottemakerveien. Fra og med 1. mars 2022 og frem til vi eller de sier opp, leier de våre parkeringsplasser for Kr 40 000,- pr. år.

**Økonomi**

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Til tross markant prisstigning på kommunale avgifter (vann, kloakk, søppel, feier etc.), strøm, forsikring og andre tjenester har vi klart å unngå økning av felleskostnader over flere år. Tallene finnes i vedlagt regnskap.

**Informasjon til seksjonseiere og beboere om vedlikeholdsplan**

Rehabilitering av soilrør (kloakk):

Styret gjennomførte i 2019 høytrykksspyling av alle soilrør og sluk i sameiet. I tillegg ble det utført stikkprøver av et soilrør i hver blokk. Etter videre inspeksjon viser det seg at det er øyeblikkelig behov for rehabilitering av soilrør i alle oppganger. Derfor fremskyndes vedlikeholdsplanen for rehabilitering av soilrør med oppstart august 2022. Dette er helt nødvendig for å forebygge og unngå store skader på badet og kjøkkenet.

Styret har innhentet fire tilbud og inngått avtale med TT-teknikk om rørfornyning av soilrør i alle oppganger og bunnrør til kommunen.

Arbeidet er planlagt start i august 2022 med varighet ca. 9-12 mnd. I forbindelse med arbeidet vil badet bli stengt i ca. 1 uke og det vil bli satt opp dusj og toalett fasiliteter til disposisjon i denne perioden. Beboere vil få god informasjon i god tid før oppstart. Styret og TT-Teknikk kommer tilbake med fremdrift- og gjennomføringsplan.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 946 889,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes tomme leieforhold parkering.

Andre inntekter, kr 34 705,-, består i hovedsak av automatpenger vaskeri og nettinnbetalinger fra beboere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 029 888,-.

Dette er ca. kr 196 000,- over budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Ellers ingen store avvik mot budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 512 472,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 677 909,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 562 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

### 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 forventes å øke. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolås B/S.

**Lån**

Kolås B/S har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kolås Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kolås Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: UNT5FL0LY-004VK-YMWH5-DAUV2-ELD3K



**KOLÅS BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 983 632 777, KUNDENR. 6530**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 912 184	5 923 380	6 031 000	6 033 000
Andre inntekter	3	34 705	734 372	50 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 946 889</b>	<b>6 657 752</b>	<b>6 081 000</b>	<b>6 063 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-668 533	-611 848	-646 000	-687 500
Styrehonorar	5	-200 000	-199 980	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-6 888	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 464	-12 130	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-156 510	-152 175	-154 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-9 023	-28 949	-20 000	-20 000
Kontingenter		-2 700	-2 700	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-730 704	-1 036 867	-482 000	-562 000
Forsikringer		-318 727	-249 116	-324 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-683 339	-666 756	-675 000	-702 000
Energi/fyring		-269 484	-192 310	-290 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-600 368	-622 464	-632 000	-610 000
Andre driftskostnader	10	-371 149	-426 603	-394 000	-356 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 029 888</b>	<b>-4 201 898</b>	<b>-3 834 000</b>	<b>-3 942 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 917 001</b>	<b>2 455 854</b>	<b>2 247 000</b>	<b>2 120 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 862	2 953	0	0
Finanskostnader	12	-1 407 391	-1 436 399	-1 173 000	-1 125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 404 529</b>	<b>-1 433 446</b>	<b>-1 173 000</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>512 472</b>	<b>1 022 407</b>	<b>1 074 000</b>	<b>995 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		512 472	1 022 407		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	27 553	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 553</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 497	18 039
Forskuddsbetalte kostnader		155 067	189 035
Andre kortsiktige fordringer	14	1 657	957
Driftskonto OBOS-banken		648 972	647 972
Driftskonto OBOS-banken II		34 371	34 371
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 515	25 149
Sparekonto OBOS-banken		406 794	605 585
Innestående i andre banker		6 679	13 216
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 299 552</b>	<b>1 534 324</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 327 105</b>	<b>1 534 325</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-19 959 565	-20 472 037
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 959 565</b>	<b>-20 472 037</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 605 028	21 401 770
Annen langsiktig gjeld	17	60 000	60 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 665 028</b>	<b>21 461 770</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 776	93 428
Leverandørgjeld		189 368	110 035
Skyldige offentlige avgifter	18	68 969	44 295
Påløpte renter		53 489	107 799
Påløpte avdrag		88 493	136 588
Annen kortsiktig gjeld	19	110 547	52 447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>621 643</b>	<b>544 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 327 105</b>	<b>1 534 325</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022  
Styret i Kolås Boligsameie



Hans Petter Mølsted Normann /s/

Unn Lange Buer /s/

Dino L. Pizarro Gutierrez /s/

Ove Sveen /s/

Trond Wiberg /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 746 124
Renter/avdrag balkong	1 198 512
Kabel-tv	585 792
Parkering	331 400
Trappevask	147 744
Strøm elbil	22 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 031 972</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-119 788
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 912 184</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	1 280
Automatpenger	14 650
Regnskapskorrigeringer	175
Nettinnbetalinger	18 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>34 705</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-412 154
Overtid	-73 544
Påløpte feriepenger	-58 284
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-107 334
Pensjonskostnader innskudd	-12 844
Yrkesskadeforsikring	-1 854
Arbeidsklær	-2 519
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-668 533</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 620, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 464.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 023
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 023</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-227 771
Drift/vedlikehold VVS	-275 572
Drift/vedlikehold elektro	-17 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-170 745
Drift/vedlikehold brannsikring	-867
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 821
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 415
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 163
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-730 704</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-413 272
Feieavgift	-23 513
Renovasjonsavgift	-246 554
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-683 339</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 728
Driftsmateriell	-36 282
Lyspærer og sikringer	-1 901
Renhold ved firmaer	-161 493
Snørydding	-28 457
Andre fremmede tjenester	-25 108
Kontor- og datarekvisita	-14 438
Trykksaker	-1 030
Andre kostnader tillitsvalgte	-620
Telefon/bredbånd	-34 025
Porto	-3 323
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 666
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 339
Gaver	-3 999
Bank- og kortgebyr	-4 551
Velferdskostnader	-4 190
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-371 149</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 653
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 862</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 407 391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 407 391</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2021	34 441	
Avskrevet i år	-6 888	27 552
Traktor nr. 1		
Tilgang 2006	42 717	
Avskrevet tidligere	-42 716	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>27 553</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 888</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 657
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 657</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,61 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-13 966 968	
Nedbetalt tidligere	4 651 643	
Nedbetalt i år	346 174	
		-8 969 151

Nordea 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 5,46 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-16 945 000	
Nedbetalt tidligere	4 858 555	
Nedbetalt i år	450 568	
		-11 635 877

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-20 605 028**

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Depositum 6 stk el-bil ladere à kr 10 000.- -60 000

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-60 000**

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Forskuddstrekk -43 515Skyldig arbeidsgiveravgift -25 454

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-68 969**

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Feriepenger -58 284Gebyrer 70Påløpte kostnader - leverandørfaktura -52 333

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-110 547**

---



**Annen informasjon om sameiet****Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Claus Kvasnes ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse 38C og han har kjernetid 0900-1500 mandag – fredag.

**Renhold**

Sameiet har avtale med Odin Renhold om renhold av Sameiets fellesarealer.

**Parkering**

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med vaktmester.

**Nøkler/skilt**

Bestilles gjennom vaktmester

**Vaskeri**

Fellesvaskeriet ligger i 42C og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Påfylling av vaskerikort fås kjøpt hos vaktmester i henhold til oppslag i vaskeriet.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 33577.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kolås B/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

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

## Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering av lekeplass i hagen	Ny sklie og benker
2020	Etablert stein rekke langs 38 og 40 siden. Tilrettelagt uttak av strøm.	Utenfor 38 og 40 siden
2020	Etablert treningspark på enden av 38	38 gavl side
2019	Vedlikeholds høytrykksspyling av soilrør og sluk i alle leiligheter	
2017 – 2019	Skogrydding og planting av nye trær og busker	Store syke trær fjernes og nye trær plantes
2012 - 2014	Oppgradering av lekeplass i hagen	
2012	Asfaltering av innfartsvei og parkeringsplasser	
2012 - 2013	Utbedring av fordelinger fellesområdet	
2010 - 2016	Omlagging av hovedvannledning	i 38-40-42
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2010 - 2010	Omlagging av hovedvannledning	i 38C - 40D.
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2009 - 2009	Maling av oppgangene.	
2009 - 2009	Bytte av postkasser	
2009 - 2009	Utvidelse av parkeringsområde	
2009 - 2009	Tekking av luftkanaler	fra kjøkken og bad.
2009 - 2009	Omlagging av hovedvannledning.	i 42 D-F
2008 - 2009	Bytte av trapperomsdører og kjellerdører	Iht. til brannforskrifter.
2005 - 2006	Utskifting/innglassing av balkonger	
2005 - 2006	Nye terrasser for 1.etg.	
2005 - 2006	Utskifting av vinduer og ny fasadebekledning	
2002	Oppussing av vaktmesterleiligheten	
2002	Beising av garasjeanlegget	
2002	Impregnering av pipene	
2001	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning.
2001	Nytt tak for hele blokka	



2001	Rehab. av baldakinene i 40 blokk	
1999	Maling av vinduer/verandadører/grunnmur	vaskeri/fasadevask,balløkke
1996	Skiftet skillevegger mellom balkongene	
1995	Murt opp nye piper	
1993	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning
1983	Nye utvendige bordkledninger/plater	
1977	Nye vinduer	
1972	Bygging av balkonger	



## VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2022

<u>VERV</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>SITTER ETT ÅR TIL/FORESLÅES</u>
<b>Leder</b>	<b>Hans Petter Normann</b>	<b>42 d</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>
Nestleder	Trond Wiberg	42 f	sitter ett år til
Styremedlem	Ove Sveen	42 e	sitter ett år til
<b>Styremedlem</b>	<b>Dino Pizarro</b>	<b>40 c</b>	<b>foreslåes for 2 år/gjenvalg</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Unn Lange Buer</b>	<b>42 d</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>
Varamedlem	Olav Knutsen	42 h	sitter ett år til
Varamedlem	Johan Norin	42 h	sitter ett år til
<b>Varamedlem</b>	<b>Gill A. Haakenstuen</b>	<b>40 b</b>	<b>foreslåes for 2 år/gjenvalg</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Jenny M. Viken</b>	<b>42 b</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>
Valgkomitee	Vigdis Olsen	40 c	sitter ett år til
Valgkomitee	Gill A. Haakenstuen	40 b	sitter ett år til
<b>Valgkomitee</b>	<b>Torild Sveen</b>	<b>42 e</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>
Bomiljø	Ida Søraunet Wangberg	42 d	sitter ett år til
<b>Bomiljø</b>	<b>Blanca L.V. Condorena</b>	<b>42 a</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>
<b>Bomiljø</b>	<b>Siv Ellefsen</b>	<b>42 c</b>	<b>foreslåes for 2 år/ gjenvalg</b>

Sign. sittende valgkomite for Kolås Boligsameie, dato: 16. mars 2022

Torild Sveen

Vigdis Olsen

Gill A. Haakenstuen



## KOLÅS BOLIGSAMEIE

Til: Styreleder og OBOS

Fra: Valgkomiteen

Dato: 16. mars 2022

### Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2022/23.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til Valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv på oppslagstavlene i alle oppganger. Det er også informert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Gill Haakenstuen, kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2022.

Styreleder og 2 styremedlemmer er på valg. All har sagt seg villige til å fortsette og det setter vi utrolig pris på.

Vi vet at styret for tiden jobber med flere tunge saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen.

De trår også til der det trengs, som da vaktmester i vinter ble syk så stilte flere fra styret opp og sørget for at varmekabelbakken var både gå- og kjørbar.

De henter inn informasjon og priser fra flere på det som skal gjøres, og det er bra fremdrift.

OG det at det sittende styret tar ansvar for, og ønsker å avslutte disse store, tunge sakene til det beste for fellesskapet i Kolås BS er en kjempefordel for oss alle! Tusen takk for det.

2 varamedlemmer er også på valg og begge, Gill A. Haakenstuen og Jenny M. Viken, stiller til gjenvalg hvis ønskelig og vi takker for det.

I valgkomiteen er 1 på valg, og Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk!

Når det gjelder Bomiljø er 2 stykk på valg, og både Blanca Condorena og Siv Ellefsen har sagt seg villige til å fortsette, takk! Og vi gleder oss til vi igjen kan samles i «bakgården» vår 😊

Side 1



## 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 28.04.22 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 4.05.22

**Selskapsnummer:** 6530 **Selskapsnavn:** Kolås B/S

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Hans-Petter Normann ble valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jenny Viken (42B) og Johan Norin (42H)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Innkommet forslag fra Styret. Sak A. - Fryser og kjøleskap i kjellerboder og fellesareal**

Beboere med fryser eller kjøleskap knyttet til felles strømnnett betaler Kr 1000,- pr.enhet for årlig forbruk pr. 1 mai hvert år. Betaling skjer via tilsendt betalingslink via styrerommet. Styret og vaktmester har oppdaterte lister over fryser og kjøleskap tilknyttet sameiets felles strømnnett. Beboere har selv ansvar for å melde fra til styret om man har fryser eller kjøleskap knyttet til felles strømnnett.

For

Mot

**Sak 7 Innkommet forslag fra Styret. Sak B - Nye ringeklokker**

Sameiet kjøper inn nytt ringeklokkesystem til sameiet som er ferdig installert og finansiert og hver seksjon får en økning i fellesutgiftene på ca. Kr 150,- pr. mnd. i 48-60 mnd. for basis system.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte.**

**Styreleder** (1 skal velges)

Hans Petter Normann

**Styremedlem** (2 skal velges)

Dino Pizarro

Unn Lange Buer

**Varamedlem** (2 skal velges)

Gill A. Haakenstuen

Jenny M. Viken

**Valgkomiteemedlem** (1 skal velges)

Torild Sveen

**Bomiljømedlem** (2 skal velges)

Blanca L.V. Condorena

Siv Ellefsen

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.