



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 541 556	2 398 564
Sum inntekter		2 541 556	2 398 564
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 517 280	1 062 069
Sum kostnader		1 631 380	1 176 169
Driftsresultat		910 176	1 222 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 527	31 776
Sum finansinntekter		103 527	31 776
Annen finanskostnad		694 528	406 127
Sum finanskostnader		694 528	406 127
Netto finans		-591 001	-374 351
Resultat før skattekostnad		319 175	848 044
Årsresultat		319 175	848 044
Totalresultat		319 175	848 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 175	848 044
Sum overføringer og disponeringer		319 175	848 044



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 006 722	32 983 122
Sum varige driftsmidler		33 006 722	32 983 122
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 006 722	32 983 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 209	6 314
Andre fordringer		142 306	138 654
Sum fordringer		148 515	144 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 579 435	4 439 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 579 435	4 439 806
Sum omløpsmidler		4 727 950	4 584 774
SUM EIENDELER		37 734 672	37 567 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 907 154	9 587 978
Sum opptjent egenkapital		9 907 154	9 587 978
Sum egenkapital		9 911 354	9 592 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 791 910	14 047 162
Øvrig langsiktig gjeld		13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 651 910	27 907 162
Sum langsiktig gjeld		27 651 910	27 907 162
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 934	3 194
Leverandørgjeld		36 896	35 051
Annen kortsiktig gjeld		45 578	30 311
Sum kortsiktig gjeld		171 408	68 556
Sum gjeld		27 823 318	27 975 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 734 672	37 567 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410759

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 541 556	2 398 564
Sum inntekter		2 541 556	2 398 564
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 517 280	1 062 069
Sum kostnader		1 631 380	1 176 169
Driftsresultat		910 176	1 222 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 527	31 776
Sum finansinntekter		103 527	31 776
Annen finanskostnad		694 528	406 127
Sum finanskostnader		694 528	406 127
Netto finans		-591 001	-374 351
Resultat før skattekostnad		319 175	848 044
Årsresultat		319 175	848 044
Totalresultat		319 175	848 044
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 175	848 044
Sum overføringer og disponeringer		319 175	848 044



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		33 006 722	32 983 122
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 006 722	32 983 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 209	6 314
Andre fordringer		142 306	138 654
Sum fordringer		148 515	144 968
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 579 435	4 439 806
Sum omløpsmidler		4 727 950	4 584 774
SUM EIENDELER		37 734 672	37 567 896
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	9 907 154	9 587 978
Sum opptjent egenkapital	9 907 154	9 587 978
Sum egenkapital	9 911 354	9 592 178
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 791 910	14 047 162
Øvrig langsiktig gjeld	13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 651 910	27 907 162
Sum langsiktig gjeld	27 651 910	27 907 162
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 934	3 194
Leverandørgjeld	36 896	35 051
Annen kortsiktig gjeld	45 578	30 311
Sum kortsiktig gjeld	171 408	68 556
Sum gjeld	27 823 318	27 975 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 734 672	37 567 896



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Felleslokalene i Kolbjørnsrud Borettslag.

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. Bruk av varmepumpe i Kolbjørnsrud Borettslag
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i 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. s.5646 - Årsrapport.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 kr. 100 000,-.



Sak 7

Bruk av varmepumpe i Kolbjørnsrud Borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om montering av varmepumpe i Kolbjørnsrud borettslag på nytt. For beboere i hus 1 og 2 er dette eneste mulighet til å redusere strømforbruket uten å redusere temperaturen inne. Videre har vi en regjering som anbefaler bruk av varmepumpe som ett av flere tiltak. De som ønsker varmepumpe må bekoste dette selv. Forslaget gjelder for alle boliger i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at dersom det er flertall for å montere varmepumpe i borettslaget, skal den utvendige delen av varmepumpen monteres på beboers veranda.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Ulseth

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Nina Bertinussen
- Steinar Burås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Bjørshol
- Tove Rosanowsky

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Tove Rosanowsky
- Vigdis Slette



Valg av 3 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Berit Bjørshol
- Tove Rosanowsky
- Vigdis Slette

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte 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

Generelle opplysninger om Kolbjørnsrud Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Kolbjørnsrud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953043971, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

168 96

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kolbjørnsrud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Styremøter

Det er i perioden avholdt regelmessige styremøter.

Informasjonsskriv

Det er sendt ut infoskriv til alle husstander med informasjon 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 ikke vært nødvendig med store vedlikeholdsutgifter. Det er nå igjen midler for å kunne gjennomføre fornuftige vedlikeholdsoppgaver. 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. Styret mener vi skal unngå husleieøkning kommende år.

Pågående avtaler

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

Heisen

Vi har hatt problemer med heisen nesten daglig i vinter når det har vært snø og/eller kaldt. Den har i perioder blitt restartet flere ganger daglig. I perioder har det nesten vært umulig å komme ut i 2. etasje. Vi er også blitt gjort kjent med at heisen ikke oppfyller dagens forskrifter/krav til sikkerhet. Vi har derfor innhentet tilbud og inngått avtale om full rehabilitering av heisen. Bytte ut deler og installasjon av innvendig sikkerhets dør (krav etter dagens forskrifter). Arbeidet startet i slutten av april og vil vare ut mai.

El-bil lading

Arbeidet med installering av infrastruktur for el-bil lading i garasjen er ferdig. Det er nå mulighet for el-billading på alle plasser i garasjen ved framtidig behov.

Takrennerens

Takrennerens ble utført i høst. Det var mye løv og forurensning i takrennene.

Vedlikehold

Det er byttet låsesylindere og en låskasse på søppelrommene/skuret og dørkarmene er rettet opp. Lyspunkt i garasjen er byttet og service på garasjeport gjennomføres årlig. Styret jobber med oppdatering av vedlikeholdsplan.

Dugnad

Det gjennomføres årlig dugnad om våren. Grøntanlegget ivaretas av ildsjeler som ønsker seg selskap av flere.

HMS

HMS følges opp.

Førjulsfest

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbjørnsrud Borettslag.

Lån

Kolbjørnsrud Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q8I8V-T61K-LVND0-QTKB4-HKZS7-UHWEI



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-06 08:07:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q8I8V-T61K-LVND0-QTKB4-HKZS7-UHWEI

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 24

s.5646 - Årsrapport.pdf



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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 516 218	4 018 260	4 516 218	4 556 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		319 175	848 044	-225 100	138 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-255 252	-350 086	-297 000	-235 000
Fradrag for påkostning	12	-23 600	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		40 323	497 958	-522 100	-96 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 556 541	4 516 218	3 994 118	4 460 442

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 727 950	4 584 774		
Kortsiktig gjeld		-171 409	-68 556		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 556 541	4 516 218		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 541 556	2 374 344	2 541 000	2 541 000
Andre inntekter		0	24 220	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 541 556	2 398 564	2 541 000	2 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 043	-7 661	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 915	-84 523	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-3 879	-9 368	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-432 171	-51 522	-495 000	-295 000
Forsikringer		-144 971	-131 756	-145 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-308 990	-259 797	-297 000	-356 000
Energi/fyring		-55 190	-66 471	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 719	-240 284	-250 000	-278 000
Andre driftskostnader	9	-211 402	-210 688	-252 000	-257 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 380	-1 176 169	-1 713 100	-1 631 100
DRIFTSRESULTAT		910 176	1 222 395	827 900	909 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	103 527	31 776	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-694 528	-406 127	-1 063 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-591 001	-374 351	-1 053 000	-771 000
ÅRSRESULTAT		319 175	848 044	-225 100	138 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		319 175	848 044		



KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

ORG.NR. 953 043 971, KUNDENR. 5646

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 070 772	29 047 172
Tomt		3 935 950	3 935 950
SUM ANLEGGSMIDLER		33 006 722	32 983 122
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		99	9 611
Kundefordringer		6 209	6 314
Forskuddsbetalte kostnader		142 207	129 043
Driftskonto OBOS-banken		835 581	794 504
Sparekonto OBOS-banken		3 743 854	3 645 301
SUM OMLØPSMIDLER		4 727 950	4 584 774
SUM EIENDELER		37 734 672	37 567 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 42		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 907 154	9 587 978
SUM EGENKAPITAL		9 911 354	9 592 178
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 791 910	14 047 162
Borettsinnskudd	14	13 860 000	13 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 651 910	27 907 162
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 578	30 311
Leverandørgjeld		36 897	35 051
Påløpte renter		69 015	3 194
Påløpte avdrag		19 919	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 409	68 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 734 672	37 567 896
Pantstillelse	15	28 860 000	28 860 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Terje Ulseth /s/

May Nina Bertinussen /s/

Steinar Burås /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 540 664
Eiendomsskatt	892
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 541 556

NOTE: 3**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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret dekket bevertning for kr 9 503, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 043.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 879
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 879
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 733
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-254 872
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 466
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 628
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 355
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 200
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 589
---------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-329
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-432 171
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-895
---------------	------

Vann- og avløpsavgift	-184 908
-----------------------	----------

Feieavgift	-1 020
------------	--------

Renovasjonsavgift	-122 167
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 990
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 507
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 063
-----------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-174 396
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-3 916
--------------------------	--------

Trykksaker	-851
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-9 503
-------------------------------	--------



Andre kontorkostnader	-457
Telefon, annet	-156
Porto	-840
Gaver	-2 978
Bank- og kortgebyr	-3 028
Velferdskostnader	-2 707
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 402

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	98 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	488
SUM FINANSINNTEKTER	103 527

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-694 528
SUM FINANSKOSTNADER	-694 528

NOTE: 12

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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	952 838
Nedbetalt i år	255 252
	-13 791 910

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-13 791 910**

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-13 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 860 000

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 860 000
Pantelån	13 791 910
Påløpte avdrag	19 919
	<hr/>
	27 671 829

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

Bygninger	29 070 772
Tomt	3 935 950
TOTALT	<hr/>
	33 006 722



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602255. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Full rehabilitering	Bytte av panel/isolasjon, samt alle vinduer og dører.
2016 - 2016	Drenering.	Drenering rundt hus 1,2 og 4.
2015 - 2015	Diverse vedlikehold.	- Utebelysningen i samtlige lyktestolper på gangveien, er skiftet ut til LED lamper - Alle vinduslister mot svalgangene ble malt i 2015 - Rekkverkene i alle hus er vasket
2014 - 2014	Fasaden	Nytt panel mot sør på hus 4, samt at veggen også ble malt. Det ble skiftet utebelysning til Ledd lamper på samme vegg. Vedlikehold av betongdekket på svalgangene.
2013 - 2013	Fasaden	Nytt panel mot sør på hus nr 3, samt at veggen også ble malt. Toppbordene på alle gelender ble skrapet og malt. Vasking av alle rekkverk.
2012 - 2012	Diverse	- Maling av vegger og verandaer mot vest, Skullerudveien utført i april/mai. - Drenering av hus nr 4 ble påbegynt i februar og slutført i juni. - Kilrenner ved karnappene i hus nr 3 og 4 er reparert.
2011 - 2011	OPAK analyse av bygningsmassen	
2009 - 2009	Drenering	Dreneringsgrøft langs hus 2
2009 - 2009	Malingsarbeid	Malingsarbeid rundt alle inngangsdører og vinduer
2008 - 2008	Diverse	Asfaltering av internveiene Overhaling av avtrekksviftene



Til: Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Fra: Valgkomitéen

Innstilling til nytt styre for perioden 2024-2025

VERV	NAVN	ADRESSE	VARIGHET
Styreleder	Terje Ulseth	Johan Scharffenbergsvei 66	1 år
Styremedlem	Steinar Burås	Johan Scharffenbergsvei 58	1 år
Styremedlem	May Nina Bertinussen	Johan Scharffenbergsvei 74	1 år
Varamedlem	Berit Bjørshol	Johan Scharffenbergsvei 66	1 år
Varamedlem	Tove Rosanowsky	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år

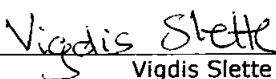
Innstilling til ny valgkomité for perioden 2024-2025

NAVN	ADRESSE	VARIGHET
Vigdis Slette	Johan Scharffenbergsvei 44	1 år
Tove Rosanowsky	Johan Scharffenbergsvei 48	1 år

Innstilling til ny velferdskomité for perioden 2024-2025

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

Oslo 01.03.2024


Vigdis Slette


Tove Rosanowsky



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

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.