



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 09.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 02.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 657 752	6 039 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 657 752</b>	<b>6 039 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		811 828	774 823
Annen driftskostnad		3 390 070	2 619 671
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 201 898</b>	<b>3 394 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 455 854</b>	<b>2 644 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 953	4 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 953</b>	<b>4 544</b>
Annen finanskostnad		1 436 399	1 514 103
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 436 399</b>	<b>1 514 103</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 433 446</b>	<b>-1 509 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 022 407	1 135 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		208 031	189 574
Sum fordringer		208 031	189 574
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326 293	1 135 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 326 293	1 135 276
Sum omløpsmidler		1 534 324	1 324 850
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		20 472 037	21 494 445
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 472 037</b>	<b>-21 494 445</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-20 472 037</b>	<b>-21 494 445</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		21 401 770	22 191 273
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 461 770</b>	<b>22 251 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 461 770</b>	<b>22 251 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		244 387	342 133
Leverandørgjeld		110 035	63 775
Skyldige offentlige avgifter		44 295	42 067
Annen kortsiktig gjeld		145 875	120 048
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 592</b>	<b>568 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 006 362</b>	<b>22 819 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458825

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 632 777  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KOLÅS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 09.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 983 632 777  
KOLÅS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 657 752	6 039 428
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 657 752</b>	<b>6 039 428</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		811 828	774 823
Annen driftskostnad		3 390 070	2 619 671
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 201 898</b>	<b>3 394 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 455 854</b>	<b>2 644 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 953	4 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 953</b>	<b>4 544</b>
Annen finanskostnad		1 436 399	1 514 103
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 436 399</b>	<b>1 514 103</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 433 446</b>	<b>-1 509 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 022 407	1 135 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>



Organisasjonsnr: 983 632 777  
KOLÅS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1
Sum varige driftsmidler	1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1	1
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	208 031	189 574
Sum fordringer	208 031	189 574
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 326 293	1 135 276
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 326 293	1 135 276
Sum omløpsmidler	1 534 324	1 324 850
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		



Udekket tap	20 472 037	21 494 445
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-20 472 037</b>	<b>-21 494 445</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-20 472 037</b>	<b>-21 494 445</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 401 770	22 191 273
Øvrig langsiktig gjeld	60 000	60 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 461 770</b>	<b>22 251 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 461 770</b>	<b>22 251 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	244 387	342 133
Leverandørgjeld	110 035	63 775
Skyldige offentlige avgifter	44 295	42 067
Annen kortsiktig gjeld	145 875	120 048
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>544 592</b>	<b>568 023</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 006 362</b>	<b>22 819 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

1.00

**Note**

8

**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



## Til seksjonseierne i Kolås B/S

**Velkommen til digitalt årsmøte i perioden 29. april – 09. mai 2021.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolås B/S det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **29.04.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **09.05.2021**

**Selskapsnummer:** 6530 **Selskapsnavn:** Kolås boligsameie

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

**Saker til behandling:**

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Anne-Berit Inderberg og Iver Aastebøl**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 200 000,- for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 5: A) Felling og bort kjøring av hele "skogen" mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 6: B) Endring i husordensregler - Regler for garasje og p-plass §14**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 7: C) Fartsgrense og fartsdumper i sameiet**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 8: D) Regulering av fyrverkeri**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 9: E) Tydeligere og enhetlig merking av postkasser og ringeklokker**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 10: Valg av tillitsvalgte**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot	
	Styremedlem 2 år	Trond Wiberg			
	Styremedlem 2 år	Ove Sveen			
	Styremedlem 1 år	Dino Pizarro			<b>Kun 1 skal velges</b>
	Styremedlem 1 år	Jenny Medora Viken			<b>Kun 1 skal velges</b>
	Varamedlem	Johan Norin			
	Varamedlem	Olav Knutsen			
	Valgkomité	Gill A. Haakenstuen			
	Valgkomité	Vigdis Olsen			

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Kolås B/S  
avholdes digitalt i perioden 29. april – 09. mai 2021.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Felling og bort kjøring av hele "skogen" mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg
- B) Endring i husordensregler - Regler for garasje og p-plass §14.
- C) Fartsgrense og fartsdumper i sameiet
- D) Regulering av fyrverkeri
- E) Tydeligere og enhetlig merking av postkasser og ringeklokker

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 17/3 .2021  
Styret i Kolås B/S

Hans Petter Mølsted Normann /s/

Trond Wiberg /s/

Svein Remi Brox /s/

Unn Lange Buer /s/

Ove Sveen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans Petter Mølsted Normann	Sletteløkka 42 A
Nestleder	Trond Wiberg (på valg)	Sølve Solfengs Vei 11
Styremedlem	Svein Remi Brox (på valg 1 år)	Sletteløkka 40 C
Styremedlem	Unn Lange Buer	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Ove Sveen (på valg)	Sletteløkka 42 E
Varamedlem	Gill Alise Haakenstuen	Sletteløkka 40 B
Varamedlem	Olav Knutsen (på valg)	Sletteløkka 42 H
Varamedlem	Vigdis Reuterdal Olsen (på valg)	Sletteløkka 40 C
Varamedlem	Jenny Medora Viken	Sletteløkka 42 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

### Tak

Som kommunisert i årsrapporten i fjor har vi også hatt mange lekkasjer på taket også i 2020. Styret har engasjert fagpersonell og gjennomført befarings av taket. Det er dessverre påvist feil ved tidligere lagt tak. Ut fra eksisterende lekkasjer og funn har styret engasjert Follo tak for å utbedre registrerte defekter som bla. utbedring og bytte av eksisterende beslag og montere nye takforbeslag og sveise takpapp til forkantbeslaget. Det ble foretatt en vurdering av takpappens generelle tilstand. Dagens takpapp ble lagt i 2001. Takpappen vurderes som relativt god, men har stedvis godt synlig elde og slitasje. Det vurderes til at dette kan utbedres ved lokale reparasjoner og på den måten forlenge levetiden på takpappen. Generelle levetidsbetraktninger fra blant annet Sintef Bygg forsk vurderes levetid på tjærepapp og selvklebmembran til at ca. 20 år er kort tid, 25 år er middels levetid og 30 år er lang levetid. Styret gjør fortløpende vurderinger om når nytt tak bør legges og legger dette inn i vedlikeholdsplanen for sameiet.

### Skadedyr

Problemer med skadedyr kan forekomme når som helst, og hvor som helst. Også i Kolås B/S. Vi har i 2020 reforhandlet vår avtale med Pelias skadedyr kontroll som gir oss bedre kontroll og bedre pris.

### Veggdyr

Veggdyr har blitt et økende problem i sameiet. Vi har hatt tre leiligheter med veggdyr utbrudd i 2020. Det kan være vanskelig å bekjempe selv og det kreves som regel en kombinasjon av flere tiltak. Hvis mistanke om veggdyr er du pliktig iht. lovverket å varsle dette. Jo tidligere jo bedre for å bekjempe dette. Kontakt vaktmester eller styret snarest for hjelp slik at vi kan melde inn til forsikring.

### Steinrekker

Det er etablert steinrekker langs 38 og 40 siden. Dette gir sameiet et flott inntrykk.

### Garasjedører

Garasjedørene langs 40 siden er pusset og malt.

### Farlig avfall

Styret søkte Oslo Kommune og fikk tildeling av farlig og elektronisk avfall beholdere i uke 34. 2 kasser for farlig avfall og 1 kasser for EE-avfall. Disse var plassert utenfor 42A og ble flittig brukt av våre beboere.

### Radonmåling

Radonmåling er et punkt i HMS. Styret har gjennomført radonmåling i 2020 i 17 leiligheter i 1ste etasje samt i utvalgte fellesarealer som trimrom, vaktmesterens kontor og styrerom.

Alle første etasjer viser grenseverdi godt under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Når det gjelder fellesarealene ligger grenseverdien på og litt over 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Styret vil følge opp med flere stikkprøver for å avdekke om det er behov for å gjennomføre tiltak for å redusere radonnivået.

### Trappevask

Pga. covid-19 har vi f.o.m. april utvidet vår vasketjeneste til å inkludere fellesdører og håndtak.



## Treningspark

Treningspark på enden av 38C ble etablert sommeren 2020. Her er det satt opp flotte apparater som er perfekte for utendørs trening. Apparatene er tilpasset forskjellige nivåer, fra veldig lavterskel til noe mer avansert. Treningsparken er finansiert av forskjellige støtteordninger som styret fikk godkjent i 2019.

## Lekeplass

Lekeplassen bak blokka ble oppgradert med ny sklie for små og mellomstore barn. Kolås B/S fikk godkjent midler fra forskjellige støtteordninger som ble brukt til dette. Det er også kjøpt inn fire nye sittebenker til fellesarealet ved lekeplassen.

## Aktivitetsrom

Styret har montert elektronisk lås for tilgang til aktivitetsrommet. Dette var nødvendig for å kunne få bedre tilgangskontroll for de som benytter aktivitetsrommet og evt. smittesporing. Uten denne kontrollen ville det vært uforutsigelig og holde aktivitetsrommet i drift.

## Arrangementer

Pga. covid-19 har det ikke vært forsvarlig å gjennomføre felles arrangementer i sameiet. Årets dugnad ble gjennomført over 3 dager. Dette var en suksess og mange beboere møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et fint sted å bo.

## Beplantning av uteområdene

Styret har også i 2020 forskjønnert uteområdene med beplantning på uteområde til sameiet.

## Lys

Det er montert nye lyskastere på hjørnet ved enden av 42H som lyser opp godt hele område. Det er montert nye led lysarmaturer i noen kjellere. Dette arbeide vil også fortsette i 2021 frem til alle kjellere har fått montert nye led lysarmaturer.

## Varmtvannsberedere

Ifm. med boligsjekken som ble gjort i fjor fremgår det at mange av sameiets varmtvannsberedere er gamle. Mange av sameiet forsikringsaker i 2020 skyldes defekte og lekkasje i varmtvannsberedere. Styret har startet kartlegging av alder på varmtvannsberedere. Har du en gammel varmtvannsbereder bør du bytte denne før det er for sent. Sameiets forsikring kan gi avkortning på erstatning og i verstefall dekkes ikke følgeskader. En varmtvannsbereder har ifølge Forskningsinstituttet Sintef Byggforsk en forventet levetid på ca. 20 år. Leverandørene av beredere opererer ofte med en anbefalt brukstid på 15 år. Varmtvannsbereder er seksjonseiers ansvar.

## Maling felles kjellere

Veggene i en del felleskjellere er slitte, stygge og synes være dårlig vedlikehold. Vaktmester maler felleskjellere når han har ledig kapasitet. Beboere må holde det ryddig i kjellere slik at det er mulig å fortsette dette arbeidet.

## EL-sjekk og el oppgraderinger

Styret gjennomfører årlige EL-sjekk i sameiets felles areal. Feil og mangler er utbedret av autorisert installatør. Dette arbeidet er en pågående prosess da elektriske installasjoner i fellesarealer er gammelt.

**Tre-felling**

Det er i 2020 felt noen trær på sameiets område. Flere store trær har blåst overende ilt året og måtte fjernes. Dette er en bekymring og styret har hatt en befaring av resterende trær som står mellom hjørnet 40/42 og garasjene i Pottemakerveien. Det er påvist at mange av disse er syke og vil være en sikkerhetsrisiko for sameie i fremtiden. Styret vurderer forløpende hvilke tiltak som må iverksettes.

**Støy fra Pottemakerveien**

Som mange av våre beboere har erfart så har vi hatt problemer med støy fra leietager i Pottemakerveien til alle døgnets tider hele året. Dette har vært en uholdbar og slitsom situasjon for mange. Støymålinger er gjort og har vist en desibel lang over det lovlige. Styret har jobbet intenst en 2,5 års lang kamp med Ragde Eiendom, Konfliktrådet, Oslo Kommune helsevern, Politiet og jurist for å få leietager fjernet. 1 november var utkastelsen var et faktum og vi kan leve normalt igjen.

**Tomt og VPOR**

Styret har også i 2020 hatt mange møter og dialoger med parter ifm. utvikling av tomten. Arbeid med områdeutvikling i veiledende Plan for Offentlige Rom - VPOR Rødtvet har ikke kommet noe lenger i prosessen. Ut fra de signaler vi har fått fra både utbyggere og Plan og bygningsetaten er at VPOR prosjekt vil ha en tidsramme på 3-5 år før detaljregulering er i gang. Utnyttelse av tomteareal er fremdeles et tema som diskuteres i alle ledd for at en utbygging av nytt boligområde skal være mulig å gjennomføre. Kolås B/S har nå ingen avtale ifm. utvikling av tomten men jobber forløpende med å se på andre og nye muligheter. Styret har konkludert med at Kolås B/S ikke har noe hastverk med å få en avtale på plass før vi finner riktig partner som kan vise til et realistisk og trygt prosjekt. Styret fortsetter dette arbeidet i 2021.

**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.

**Vedlikeholdsplan**

For å ivareta bygningsmassens verdi i sameiet har styret og vaktmester fortsatt arbeide med en langtids vedlikeholdsplan. Slik får styret en oversikt dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov på bygningsmassen med anbefalte tiltak og fremtidige kostnader.

**Økonomi**

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Prisstigning og avgifter fra kommunen, Telia og elverket har også økt betydelig for 2020 og styret har klart å unngå å heve fellesutgifter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 6 657 752,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Avviket mot budsjett skyldes i hovedsak reduserte leieinntekter for parkerings- og garasjeplasser etter at antall plasser er redusert.

Andre inntekter, kr 734 372,-, består i hovedsak av forskjellige tilskudd som er blitt innvilget, men også automatpenger vaskeri og antenneleie. Se note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 201 898,-.

Dette er kr 442 898,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til oppgradering av uteområder.

Kostnader energi/fyring har vært nesten kr 10 000,- under budsjett, på grunn av lave energipriser.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 022 407 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 989 732

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 482 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.



## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolås B/S.

## Lån

Kolås B/S har to lån i Nordea.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Kolås Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets 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 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 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 923 380	5 902 750	5 991 000	6 031 000
Andre inntekter	3	734 372	136 678	80 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 657 752</b>	<b>6 039 428</b>	<b>6 071 000</b>	<b>6 081 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-611 848	-594 823	-652 000	-646 000
Styrehonorar	5	-199 980	-180 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 130	-13 676	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-152 175	-169 468	-154 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-28 949	-8 870	-40 000	-20 000
Kontingenter		-2 700	-2 700	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-1 036 867	-336 561	-500 000	-482 000
Forsikringer		-249 116	-216 756	-233 000	-324 000
Kommunale avgifter	9	-666 756	-618 583	-668 000	-675 000
Energi/fyring		-192 310	-222 017	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-622 464	-611 281	-630 000	-632 000
Andre driftskostnader	10	-426 603	-419 759	-375 000	-394 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 201 898</b>	<b>-3 394 494</b>	<b>-3 759 000</b>	<b>-3 834 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 455 854</b>	<b>2 644 934</b>	<b>2 312 000</b>	<b>2 247 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 953	4 544	0	0
Finanskostnader	12	-1 436 399	-1 514 103	-1 217 000	-1 173 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 433 446</b>	<b>-1 509 559</b>	<b>-1 217 000</b>	<b>-1 173 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 022 407</b>	<b>1 135 376</b>	<b>1 095 000</b>	<b>1 074 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 022 407	1 135 376		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		18 039	29 161
Forskuddsbetalte kostnader		189 035	155 616
Andre kortsiktige fordringer	14	957	4 797
Driftskonto OBOS-banken		647 972	965 352
Driftskonto OBOS-banken II		34 371	34 355
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 149	24 096
Sparekonto OBOS-banken		605 585	104 614
Innestående i andre banker		13 216	6 859
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 534 324</b>	<b>1 324 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-20 472 037	-21 494 445
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-20 472 037</b>	<b>-21 494 445</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 401 770	22 191 273
Annen langsiktig gjeld	17	60 000	60 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 461 770</b>	<b>22 251 273</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 428	69 270
Leverandørgjeld		110 035	63 775
Skyldige offentlige avgifter	18	44 295	42 067
Påløpte renter		107 799	205 545
Påløpte avdrag		136 588	136 588
Annen kortsiktig gjeld	19	52 447	50 778
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>544 592</b>	<b>568 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 534 325</b>	<b>1 324 851</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.mars.2021  
Styret i Kolås Boligsameie

Hans Petter Mølsted Normann /s/ Svein Remi Brox /s/ Unn Lange Buer /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 skattetrekkskonto 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	316 400
Trappevask	147 744
Strøm elbil	18 240

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **6 012 812**

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-89 432
-----------	---------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **5 923 380**

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

Automatpenger	11 450
Aktiv møteplass	197 600
Bomiljøtilskudd	250 000
Innskudd EI-bil	-60 000
Korrigeringer på reskonro	219
Leie basestasjon	30 203
Nøkler	300
Tilskuddsmidler fra OBOS	54 000
Skilt	600
Støtteordning til lekeplass fra Sparebankstiftelsen	250 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>734 372</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-412 154
Overtid	-25 489
Påløpte feriepenger	-52 517
Arbeidsgiveravgift	-100 843
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 703
Pensjonskostnader	-1 320
Pensjonskostnader innskudd	-16 326
Yrkesskadeforsikring	-2 927
Arbeidsklær	-11 975
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-611 848</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 199 980.

I tillegg har styret fått dekket julebord og servering på styremøte for kr 2 931, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 130.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 699
Byggeteknisk tilstand - Takstforum	-19 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 949</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-84 574
Drift/vedlikehold VVS	-17 559
Drift/vedlikehold elektro	-17 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 236
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-771 002
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 413
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 012
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 359
Kostnader dugnader	-3 664
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 036 867</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-407 106
Feieavgift	-15 538
Renovasjonsavgift	-244 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-666 756</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 034
Diverse leiekostnader/leasing	-28 907
Verktøy og redskaper	-19 378
Telefon-/kontormaskiner	-1 007
Driftsmateriell	-59 533
Renhold ved firmaer	-158 925
Snørydding	-33 886
Ob. tjenestepensjon, wiper, SMS, Fastname	-6 717
Kontor- og datarekvisita	-16 409
Trykksaker	-1 964
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 931
Andre kontorkostnader	-2 104
Telefon/bredbånd	-16 821
Porto	-3 885
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 566
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 811
Gaver	-5 977
Bank- og kortgebyr	-4 559
Velferdskostnader	-19 189
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-426 603</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	617
Renter av sparekonto i OBOS-banken	971
Renter bank	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 360
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 953</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-1 436 399
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 436 399</b>

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

Traktor nr. 1	
Tilgang 2006	42 717
Avskrevet tidligere	-42 716
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	957
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>957</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. 31.12.20 var 5,61 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006 -13 966 968

Nedbetalt tidligere 4 308 215

Nedbetalt i år 343 428

-9 315 325

Nordea 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,46 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006 -16 945 000

Nedbetalt tidligere 4 412 480

Nedbetalt i år 446 075

-12 086 445

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-21 401 770**

**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 -25 149

Skyldig arbeidsgiveravgift -19 146

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -44 295**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -52 517

Gebyrer 70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -52 447**

**NNKOMNE FORSLAG****Sak A:****Tittel:**

Innkommet forslag fra Styret. Sak A. - Felling og bortkjøring av hele "skogen" mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg

**Beskrivelse:**

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 for sameiet.

I vinter blåste 2 store trær over slangebakken og 2 andre trær. På sikt vil styret se mulighet for beplantning i øvre område.

**Forslag:**

Styret ber årsmøte om godkjenning til å felle trærne.

Felling og bortkjøring av hele "skogen" inkl. opprydding koster ca: 181 250,- Inkl.mva.

**Styrets innstilling:**

Godkjent

**Sak B:****Tittel:**

Innkommet forslag fra Styret. Sak B. - Endring i husordensregler - Regler for garasje og p-plass §14.

**Beskrivelse:**

ENDRING I REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER §14 PGA.:

Innskudd for el-bil p-plass Kr 10 000,- er refundert ila 2020. Dette pga. av dette var en løsning som var vanskelig å administrere samt føre regnskapet.

Det er bemerket at noen elbil p-plasser brukes til å lade el-biler som benyttes i næringsvirksomhet. Det gir et høyere strømforbruk.

**Forslag:**

Tas vekk:

Innskudd for el-bil p-plass er Kr 10 000,- Dette dekker etableringen av ladeboksen. Innskudd vil bli refundert leietager hvis man sier opp leieforholdet.

Legges til:

Hvis el-bil p-plass brukes til kjøretøy som er i næringsvirksomhet vil månedsleie for kalkulert strømforbruk være dobbelt.

**Styrets innstilling:**

Godkjent

**Sak C:****Tittel:**

Innkommet forslag fra Tom Theodorsen. Sak C.- Fartsgrense og fartsdumper i sameiet

**Beskrivelse:**

Redusert hastighet til 10 km/h på skilt. Flere fartsdumper og generell henstilling om å kjøre varsomt.

**Styrets innstilling:**

Styret mener dagens fartsgrense på 20 Km/t er riktig fartsgrense i sameiet og er en generell henstilling om å kjøre varsomt. Utfordringen er at denne fartsgrense ikke blir respektert av bilister. Styret har tidligere vurdert å etablere fartsdumper i sameiet for å håndheve varsom kjøring. Dette har en kostnad for sameiet, men ut fra dagens kjøremønster i sameiet, en nødvendighet.

**Forslag 1 til avstemming fra forslagstiller**

Redusere hastighet til 10 km/t på skilt og flere fartsdumper.

**Forslag 2 til avstemming fra styret**

Styret forslår at fartsgrense i sameiet forblir 20 km/t. Styret vil innhente tilbud på etablering av fartsdumper og iverksette dette.

**Styrets innstilling:**

Godkjent

**Sak D:****Tittel:**

Innkomet forslag fra Jenny Medora Viken. Sak D - Regulering av fyrverkeri.

**Beskrivelse:**

Med tanke på sikkerhet for mennesker og bygning kommer jeg med et forslag om at fyrverkeribruk reguleres til et bestemt område. Nyttårsaften 2020 ble det i Kolås boligsameie avfyrt fyrverkeri fra flere steder på tomten. Et av disse stedene var ved flaggstanga, som er svært nær blokka. Fyrverkeri som ble avfyrt ved flaggstanga veltet, mest trolig, og fyrte mot balkongene i 42 B og C (se vedlegg). Heldigvis ble ingen mennesker skadet, som jeg vet om. På grusbanen er det nok plass til at flere grupper/mennesker kan avfyre fyrverkeri i tillegg til at alle kan holde en trygg avstand fra fyrverkeriene. I tillegg er grusbanen en god avstand fra leilighetene, men også et område som gir god sikt av fyrverkeriene fra veien og leilighetene.

**Forslag 1 til avstemming fra forslagstiller**

Fyrverkeri kan kun avfyres på grusbanen.

**Forslag 2 til avstemming fra styret**

Vanskelig å håndheve. Hver enkelt må ta ansvar for å bruke fyrverkeri på en forsvarlig og lovlig måte. Et forsvarlig sted for fyrverkeri er grusbanen og god og trygg avstand til folk og bygningsmasse. Styret informerer sameiet proaktivt for anbefalt plassering før nyttår.

**Styrets innstilling:**

Godkjent

**Sak E:****Tittel:**

Innkomet forslag fra Styret. Sak E: Tydeligere og enhetlig merking av postkasser og ringeklokker

**Beskrivelse:**

Krav om tydelig merking kommer fra Posten. Kolås har valgt at merkingen av postkasseskilt og ringeklokker ute skal være lik slik at det ser ryddig og fint ut for beboere og sameiet. Det har vært forskjellige meninger om dette fra beboere og mange postkasser og ringeklokke blir merket med egne merkelapper som fremstår som rotete og stygt. Styret ønsker å fortsette med enhetlig merking i vår sameie.

**Forslag:**

Ny §15 i husordensregler: Kolås har valgt at merkingen av postkasseskilt og ringeklokker ute skal være lik slik at det ser ryddig og fint ut for beboere og sameiet. Det skal ikke settes opp egne skilt eller navnermerker på postkasser og ringeklokker.

Bestilling av nytt postkasseskilt og ringeklokkeskilt gjøres hos Vaktmester.

**Styrets innstilling:**

Godkjent



**Valg av tillitsvalgte  
STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ove Sveen Sletteløkka 42 E

Trond Wiberg Sletteløkka 42 F

**Som styremedlemmer for 1 år foreslås (kun en skal velges:)**

DinoPizarro Sletteløkka 40 C

Jenny Medora Viken Sletteløkka 42 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Hans Petter Mølsted Normann Sletteløkka 42 A

Unn Lange Buer Sletteløkka 42 D

Gill Alise Haakenstuen Sletteløkka 40 B

Jenny Medora Viken Sletteløkka 42 B

**B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:**

Johan Norin Sletteløkka 42 H

Olav Knutsen Sletteløkka 42 H

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Gill A. Haakenstuen Sletteløkka 40 B

Vigdis Olsen Sletteløkka 40 C

Valgkomite for Kolås Boligsameie

Torild Sveen

Vigdis Olsen

Gill A. Haakenstuen



## **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.

## 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	Omlegging av hovedvannledning	i 38-40-42
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2010 - 2010	Omlegging 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	Omlegging 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 garasjelegget	
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	