



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 798 182	2 535 201
Sum inntekter		2 798 182	2 535 201
Kostnader			
Lønnskostnad		292 662	296 818
Annen driftskostnad		1 857 709	10 876 845
Sum kostnader		2 150 371	11 173 663
Driftsresultat		647 811	-8 638 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 010	35 182
Sum finansinntekter		35 010	35 182
Annen finanskostnad		323 534	200 046
Sum finanskostnader		323 534	200 046
Netto finans		-288 524	-164 864
Ordinært resultat før skattekostnad		359 287	-8 803 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		359 287	-8 803 327
Årsresultat		359 287	-8 803 327
Totalresultat		359 287	-8 803 327
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 287	-8 803 327
Sum overføringer og disponeringer		359 287	-8 803 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 374	348 784
Sum fordringer		103 374	348 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 375	1 108 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 375	1 108 370
Sum omløpsmidler		1 278 749	1 457 154
SUM EIENDELER		1 278 749	1 457 154

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 969 865	8 329 152
Sum opptjent egenkapital		-7 969 865	-8 329 152
Sum egenkapital		-7 969 865	-8 329 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 019 946	9 256 618
Øvrig langsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 031 946	9 268 618
Sum langsiktig gjeld		9 031 946	9 268 618
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 577	2 156
Leverandørgjeld		176 150	490 345
Skyldige offentlige avgifter		86	132
Annen kortsiktig gjeld		38 855	25 054
Sum kortsiktig gjeld		216 668	517 687
Sum gjeld		9 248 614	9 786 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 278 749	1 457 154



Til seksjonseierne i Kolbotn Torg Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 9.mars 2021 kl. 1800 i Kolben.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbotn Torg Boligsameie 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Forutsetningen for avholdelse av årsmøtet er at de da gjeldende smittevernregler kan bli fulgt og med en begrensning på fremmøtte til kun 1 person fra stemmeberettiget seksjon. Endrede smittevernregler kan medføre utsettelse eller andre endringer.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kolbotn Torg Boligsameie
avholdes tirsdag 9.mars 2021 kl. 1800 i Salong 2 , Kolben.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) 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) Forslag til endring av vedtektenes pkt.4-1 siste ledd fremmet av et enstemmig styre.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Kolbotn, 03.02 .2021
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Egill Iost/s/ Ingunn Haavardsholm/s/ Sven Valdemar Torneberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Egill Iost	Kolbotnveien 19 B
Styremedlem	Ingunn Haavardsholm	Kolbotnveien 19 E
Styremedlem	Sven Valdemar Torneberg	Plogsvingen 3
Varamedlem	Erling Bjarkø	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	Sonja Elizabeth Nilsen	Kolbotnveien 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Kolbotn Torg Boligsameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Kolbotn Torg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989988735, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kolbotnveien 19 og 21
1410 Kolbotn

Gårds- og bruksnummer :
240 981

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.

Kolbotn Torg Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet samt forestå den daglige driften av sameiet. Drift innebærer blant annet føring av regnskap, betaling av regninger fortløpende og ha kontakt med myndigheter og naboer.
- Styret kan uten sameiets samtykke sette i gang alt vanlig vedlikehold uansett kostnad. Det går et skille mellom vedlikehold og arbeid som går ut på å heve standarden ved nyanskaffelser og utbygninger etc. Skillet har betydning for når et vedtak kan treffes av styret eventuelt sameiermøte med vanlig flertall og når det kreves 2/3 talls flertall på sameiermøtet.

Det er avholdt tilsammen 12 styremøter i perioden hvor hele det ordinære styret har vært tilstede. Mye av saksbehandlingen har foregått via mail, mens de fysiske møtene har bestått i gjennomgang, formelle beslutninger og befaringer.

Av styrets arbeide nevnes spesielt;

- Oppfølging av reklamasjon overfor PEAB i forbindelse med fjorårets utbedringer og mulig rettsak mot PEAB.
Her har styret brukt vesentlig tid på å sette seg inn i saken ved å innhente informasjon fra Selvaag bygg/advokat for å kunne fatte en selvstendig og begrunnet avgjørelse. Basert på dette og etter råd fra advokat samt det avgåtte styre fant styret ut at videre forberedelse vedrørende mulig rettsak mot PEAB måtte stanses da usikkerhet om resultatet kunne medføre betydelige kostnader for sameiet.
- Utbedring av reklamasjon vedrørende garasjegalvet. Det ble oppdaget bobler i malingen/dekket som på noen steder var sprukket opp. Entreprenør ble kontaktet og utbedret skadene i løpet av sommeren kostnadsfritt da det var garantiarbeider. Ny 1-årsbefaring avholdes inneværende år. Det gjenstår noe arbeide på atriet hvor det er oppdaget sprekkdannelser. Dette utbedres til våren/sommeren uten kostnad for sameiet.
- Reforhandling av lån med tanke på å redusere sameiets renteutgifter over lånets gjenværende løpetid samt redusere lånesaldo raskere enn ved annuitetslån ved å gå til serielån. Forhandlingene var vellykkede og lånet er nå serielån. Ved denne overgangen kommer sameiet i en gunstgere økonomisk situasjon (høyere egenkapital) enn hva som ville vært tilfelle ved fortsatt annuitetslån.
- Vannlekkasje i kjellerbod ble forsøkt utbedret av de gamle styret uten resultat. Styret har foretatt videre undersøkelser og det ser ut til at årsaken er funnet. Siste undersøkelse vil bli gjort til våren og utbedring vil bli gjort til sommeren.
- Utarbeidet vedtektsendring og nye kontrakter vedrørende lading/garasjeplass for el-biler.
- Det er utarbeidet branninstruks for sameiet. Denne er også distribuert til hver boenhet.
- Det er montert rekkverk i trappeløpet ned fra atriet til garasjen
- Diverse saker vedrørende beboerne.
- Sendt ut fortløpende informasjonsskriv til beboerne.



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.

Selskapet har udekket tap se note 14 for kommentarer.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 798 182,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av kundeutbytte Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-2 150 371,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **359 287,-** 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 1 062 081,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 i hovedsak beregnet ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt lavere energikostnader enn beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert økt med kr 12 021,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbotn Torg Boligsameie.

Lån

Kolbotn Torg Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 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 en økning av Kabel-Tv med kr 148,-per mnd per leilighet fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Kolbotn Torg Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kolbotn Torg Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 359.287. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 (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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 for årsregnskapet 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ALPHA REVISJON AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. februar 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 765 160	2 532 381	2 765 000	2 859 000
Andre inntekter	3	33 022	2 820	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 798 182	2 535 201	2 765 000	2 859 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 662	-46 818	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 313	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 600	-94 155	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-7 603	-165 469	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-379 962	-9 201 302	-352 000	-478 000
Forsikringer		-256 979	-243 229	-256 000	-269 000
Kommunale avgifter	9	-437 979	-207 054	-351 000	-482 000
Energi/fyring	10	-334 083	-543 013	-550 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 707	-159 106	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	11	-168 172	-257 204	-222 744	-206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 150 371	-11 173 663	-2 216 744	-2 214 000
DRIFTSRESULTAT		647 811	-8 638 462	548 256	645 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 010	35 182	39 000	4 000
Finanskostnader	13	-323 534	-200 046	-356 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-288 524	-164 864	-317 000	4 000
ÅRSRESULTAT		359 287	-8 803 327	231 256	649 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-474 175		
Udekket tap		0	-8 329 152		
Reduksjon udekket tap		359 287	0		



KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 988 735, KUNDENR. 4236

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		4 430	5 811
Forskuddsførte kostnader		98 944	342 973
Driftskonto OBOS-banken		832 639	767 277
Sparekonto OBOS-banken		342 736	341 093
SUM OMLØPSMIDLER		1 278 749	1 457 154
SUM EIENDELER		1 278 749	1 457 154
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 969 865	-8 329 152
SUM EGENKAPITAL		-7 969 865	-8 329 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 019 946	9 256 618
Annen langsiktig gjeld	16	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 031 946	9 268 618
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 243	24 116
Leverandørgjeld		176 150	490 345
Skyldige offentlige avgifter	17	86	132
Påløpte renter		1 577	2 156
Annen kortsiktig gjeld	18	612	938
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 668	517 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 278 749	1 457 154
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 03.2.2021
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Egill
lost/s/

Ingunn Haavardsholm/s/

Sven Valdemar
Torneberg/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 531 220
Kabel-tv	78 228
Renhold	49 800
Garasje	45 792
Heis	42 120
Strøm elbil	10 800
Drift og vedlikehold ladestasjoner	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 765 160

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

Kundeutbytte Gjensidige	32 022
Leie bod	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	33 022

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn (tilhører 2019/2020)	-6 000
Påløpte feriepenger (tilhører 2019/2020)	-612
Arbeidsgiveravgift (tilhører 2019/2020)	-36 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 662

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 603
Konsulent honorarer Olav Olsen	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	-7 603

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Selvaag, rest av forskudd (tilhører 2019/2020)	-59 387
Hovedentreprenør Selvaag, reklamasjonssak PEAB	-50 638
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-110 024
Drift/vedlikehold bygninger	-57 505
Drift/vedlikehold VVS	-6 793
Drift/vedlikehold elektro	-43 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 574
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 764
Egenandel forsikring	-7 688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-379 962

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

Kommunale avgifter	-437 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-437 979

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 191
Fjernvarme	-267 651
Andre fyringskostnader	-2 240
SUM ENERGI / FYRING	-334 083

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 319
Verktøy og redskaper	-431
Driftsmateriell	-1 624
Vaktmestertjenester	-131 994
Vakthold	-2 654
Renhold ved firmaer	-9 802
Andre fremmede tjenester	-5 064
Trykksaker	-1 497
Telefon, annet	-4 731
Porto	-2 330
Gaver	-2 068
Bank- og kortgebyr	-3 239
Velferdskostnader	-419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 172

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 932
SUM FINANSINTEKTER	35 010

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 534
SUM FINANSKOSTNADER	-323 534

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Økt i 2019	-7 756 618	
Nedbetalt i år	236 672	
		-9 019 946
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 019 946

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -12 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -12 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -86

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -86

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -612

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -612



6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sittende styre:

Leder	Egill Iost(valgt for 2020-2022)	Kolbotnveien 19 B
Styremedlem	Ingunn Haavardsholm(valgt for 2020-2022)	Kolbotnveien 19 E
Styremedlem	Sven Valdemar Torneberg(valgt for 2020-2021)	Plogsvingen 3
Varamedlem	Erling Bjarkø(valgt for 2020-2021)	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	Sonja Elizabeth Nilsen(valgt for 2020-2021)	Kolbotnveien 19 B

Sven Valdemar Torneberg tar ikke gjenvalg



Forslag A)

Forslag til endring av vedtektenes pkt.4-1 siste ledd.

Punktet omhandler fordeling/betaling av kostnader vedrørende ladeplass og henger sammen med pkt.4 siste ledd.

Nåværende pkt.4-1 lyder "Ved oppgraderinger av anlegget som følge av installasjon av ladeanlegg eller annen infrastruktur som er nødvendig for en fremtidig bilpark, skal kostnader knyttet til en forholdsmessig andel av felles anlegg samt alle kostnader knyttet til annen individuell infrastruktur dekkes av den enkelte bruker med enerett til parkeringsplassen."

Forslag til endring er at ordet "enerett til parkeringsplassen" erstattes med "disposisjonsrett til parkeringsplassen".

Begrunnelse for forslaget er å klargjøre eiendomsretten til den enkelte parkeringsplass med laderett. Slik infrastrukturen er lagt opp per i dag vil det i enkelte tilfeller være nødvendig å tildele/omfordele enkelte parkeringsplasser for å imøtekomme den enkeltes ladebehov. Dette betyr at gjeldende seksjonering må fravikes uten at dette får virkning for eiendomsretten. Med andre ord vil den som på denne måten får disposisjonsrett ikke kan dra nytte av denne ved et eventuelt fremtidig eiendomssalg. Ved et fremtidig salg av leilighet kan vedkommende følgelig kun avhende den opprinnelig seksjonerte plassen tilhørende egen leilighet.

Etter endring lyder pkt. 4-1 som følger".....samt alle kostnader knyttet til annen individuell infrastruktur dekkes av den enkelte bruker med disposisjonsrett til parkeringsplassen"



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77385991. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 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 slukkeutstyr 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8