



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 815 971	7 567 889
Sum inntekter		7 815 971	7 567 889
Kostnader			
Lønnskostnad		319 843	316 301
Annen driftskostnad		13 533 885	7 355 225
Sum kostnader		13 853 728	7 671 526
Driftsresultat		-6 037 757	-103 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 633	70 404
Sum finansinntekter		92 633	70 404
Annen finanskostnad		621 100	462 986
Sum finanskostnader		621 100	462 986
Netto finans		-528 467	-392 582
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 566 224	-496 219
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 566 224	-496 219
Årsresultat		-6 566 224	-496 219
Totalresultat		-6 566 224	-496 219
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 566 224	-496 219
Sum overføringer og disponeringer		-6 566 224	-496 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		730	
Andre fordringer		503 468	438 745
Sum fordringer		504 198	438 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 134 402	9 918 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 134 402	9 918 067
Sum omløpsmidler		3 638 600	10 356 812
SUM EIENDELER		3 638 600	10 356 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 276 470	5 710 246
Sum opptjent egenkapital		-12 276 470	-5 710 246
Sum egenkapital		-12 276 470	-5 710 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 486 358	15 829 890
Sum annen langsiktig gjeld		15 486 358	15 829 890
Sum langsiktig gjeld		15 486 358	15 829 890
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 498	2 646
Leverandørgjeld		376 414	170 716
Annen kortsiktig gjeld		47 800	63 806
Sum kortsiktig gjeld		428 712	237 168
Sum gjeld		15 915 070	16 067 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 638 600	10 356 812



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357828

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 257 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 871 257 442
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 815 971	7 567 889
Sum inntekter		7 815 971	7 567 889
Kostnader			
Lønnskostnad		319 843	316 301
Annen driftskostnad		13 533 885	7 355 225
Sum kostnader		13 853 728	7 671 526
Driftsresultat		-6 037 757	-103 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 633	70 404
Sum finansinntekter		92 633	70 404
Annen finanskostnad		621 100	462 986
Sum finanskostnader		621 100	462 986
Netto finans		-528 467	-392 582
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 566 224	-496 219
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 566 224	-496 219
Årsresultat		-6 566 224	-496 219
Totalresultat		-6 566 224	-496 219
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 566 224	-496 219
Sum overføringer og disponeringer		-6 566 224	-496 219



Organisasjonsnr: 871 257 442
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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
Kundefordringer 730
Andre fordringer 503 468 438 745
Sum fordringer 504 198 438 745

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 134 402 9 918 067
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 134 402 9 918 067

Sum omløpsmidler 3 638 600 10 356 812

SUM EIENDELER 3 638 600 10 356 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Udekket tap 12 276 470 5 710 246
Sum opptjent egenkapital -12 276 470 -5 710 246



Sum egenkapital	-12 276 470	-5 710 246
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 486 358	15 829 890
Sum annen langsiktig gjeld	15 486 358	15 829 890
Sum langsiktig gjeld	15 486 358	15 829 890
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 498	2 646
Leverandørgjeld	376 414	170 716
Annen kortsiktig gjeld	47 800	63 806
Sum kortsiktig gjeld	428 712	237 168
Sum gjeld	15 915 070	16 067 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 638 600	10 356 812



Organisasjonsnr: 871 257 442
KANTORSLETTA SELVEIERFOREN

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 2023

7840 Kantorsletta Selveierforening





Til seksjonseierne i Kantorsletta Selveierforening

Velkommen til årsmøte, torsdag 30. mars 2023 kl. 18:00 i festsalen på Kolben.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Kantorsletta Selveierforening 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kantorsletta Selveierforening
avholdes torsdag 30. mars 2023 kl. 18:00 i festsalen på Kolben.**

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Kolbotn, 28.02.2023
Styret i Kantorsletta Selveierforening

Terje Lundefaret/s/ Anne Lise Abelsted/s/ Henning Andersen/s/ Eva Bjerstedt/s/

Dan-Åke Ingemar Johansson/s/ Ole Gotteberg Utheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Terje Lundefaret	Slalåmveien 3 F	2021-2023
Styremedlem	Anne Lise Abelsted	Slalåmveien 5 I	2022-2024
Styremedlem	Henning Andersen	Plogsvingen 5 F	2021-2023
Styremedlem	Eva Bjerstedt	Plogsvingen 5 C	2022-2024
Styremedlem	Dan-Åke Ingemar Johansson	Slalåmveien 5 D	2021-2023
Styremedlem	Ole Gotteberg Utheim	Slalåmveien 3 A	2022-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: kantorsletta@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Kantorsletta Selveierforening

Sameiet består av 186 seksjoner.

Kantorsletta Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871257442, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

247 174

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

Kantorsletta Selveierforening har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styrets beretning

Styret har de siste par årene hatt renovering og vedlikehold som sitt mantra. Derfor hadde vi som mål i 2022 å fullføre de prosjektene som etter planen skulle fullføres i det året vi har lagt bak oss. Vi kom dessverre ikke helt i mål.

Eidsberg-firmaet Traagstad Sandblåsing og Sprøytemaling fikk i 2021 jobben med å vaske og male frontene på blokkene, samt å skifte ut eternittplatene rundt gesimsen. De fikk jobben først og fremst fordi de kunne bruke lift, og ikke stillaser, som hadde ført med seg at alle garasjene i den blokka det blir arbeidet på, ble utilgjengelige så lenge arbeidet

pågikk. Dessuten var prisen på arbeidet langt levere enn de øvrige tilbyderne la fram. De startet jobben på våren i fjor. Vaskingen og malingen ble ferdigstilt i fjor høst, uten anmerkninger, snarere tvert imot. Da vi fikk se hvilken fagkunnskap de la for dagen, og kvaliteten i arbeidet de utførte, vedtok et enstemmig styre å gi dem flere oppgaver.

1. Rive gammel uteplass utenfor Slalåmveien 5, og bygge ny.
2. Rette opp- og gjøre gangveien mellom Slalåmveien og Ingeriveien (rett sør for grendehuset) i bedre stand.
3. Legge ny kantstein (lik den vi har utenfor blokkene) og asfaltere «resten» av veien fra den gamle porten (som også er skiftet ut) ved lekeplassen i Slalåmveien 5 og ned mot tennisbanen.
4. Fjerne stein og asfaltere utenfor grendehuset, slik at ikke kraftig regnskyll kan rive opp stein og grus, som fant veien fram til nedkastet, og videre til kumlokket.
5. Sette opp nytt rekkverk i den korte stien fra Plogsvingen 5 og ned til gangveien. Disse jobbene har ligget «på vent» i mange år, men ikke gjort noe med.

I firmaet Traagstad Sandblåsing og Sprøytemaling er det stort sett far og sønn Traagstad som jobber. Når det er påkrevet, som da senior Traagstad ble syk i fjor høst, leide de inn en medarbeider, men stort sett tar de jobben selv. Hvor mange som er på jobb har lite å si når værgudene ikke spiller på lag, og det gjorde de ikke i fjor høst. Mye regn gjorde at malingen av frontene ble forsinket. Dette hadde én positiv bivirkning, for Traagstad kunne begynne på de prosjektene som ikke var en del av den opprinnelige avtalen, men da telen kom svært tidlig, måtte dette arbeidet avbrytes. De hadde varslet at utskiftingen av eternittplatene rundt gesimsen skulle påbegynnes høst/vinter 2022/2023. De er kommet godt i gang, med en jobb som for dem, og sikkert for firmaer flest, er svært nytt og ukjent. Og ikke nok med det; det viste seg at det er store skjevheter i gavlveggen sør i Slalåmveien 5, noe som sikkert også er tilfellet i de andre gavlveggene. (denne rapporten er skrevet 20. februar, så styret legger fram statusrapport på årsmøtet).

Arbeidet med asbestsanering/utskifting av plater i gesimsen blir ferdig noen tid etter at årsmøtet har funnet sted. Da er telen ute av jorda, og de andre arbeidene kan også fullføres.

Vi har fortsatt arbeidet med å skifte ut lampene i oppgangene (utført av Lysglimt), og i fellesrommene i kjelleren. Det oppsto noen problemer med fælterne som forteller når lyset skal slås av/på, men dette løste seg. Hele dette arbeidet skal etter planen være ferdigstilt midt i mars, med andre ord før årsmøtet.

Det er mange som har klaget på at de får røyk inn i leiligheten når de fyrer i peisen. Som et forsøk, ble det montert røykavtrekk på de fire pipeløpene i Slalåmveien 3G. Dette fungerte så bra at det ble åpnet for at dem som hadde røykproblemer, kunne melde dette inn til styret. Etter hvert er det så langt blitt montert om lag 50 røykavtrekk. Disse kostnadene var det ikke tatt høyde for i budsjettet for 2022, men i og med at vi hadde «penger på bok», mener styret at dette var en riktig investering.

Ved en tilfeldig kontroll av det elektriske styringssystemet til avtrekksviftene på takene, ble det synliggjort store mangler. Mye av utstyret har stått sidene blokkene ble bygd i 1972.

Det var behov for en gjennomgang, som ble utført av Solheim og Larsen Klima.

Gjennomgangen avslørte komponenter som ikke fungerte, eller var feilinnstilt. Alt av sikkerhetsbrytere er byttet og flere kabler som har vært utsatt for varmegang, er byttet.

Styringssystemene er nå tilpasset nye motortyper, slik at vi skal kunne hente større effekt av viftene. Ved siden av at mulighetene for brann er kraftig redusert.

Solcelle-energi er et svært aktuelt tema om dagen. Også derfor er vi i dialog med Solway for å sette lys på om hva solcellepanel på takene i blokkene kan gi oss av energi vi kan benytte/ selge. Solway var på befaring 20. februar, og har fått alle fakta om taket på blokkene. Da de var her, så de også garasjene, som ventelig blir med i prosjektet. Nå avventer vi et utspill fra dem, som ganske sikkert vil bli en sak på årsmøtet i 2024. I sin tid var det Follo tak som rehabiliterte takene. Vi har koblet inn dette selskapet for å være sikre på at det ikke blir gjort noe galt.

Vi har bestemt oss for å bruke Grønt Miljø som vår samarbeidspartner hva gjelder trær og planter. Tidligere kjøpte vi også tjenester fra Ekorn trepleie, men styret er enig om at vi får en bedre oversikt når det kun er én aktør å forholde seg til.

Å holde oversikten på rutinene når brannalarmen går, er ikke lett. Også her besluttet vi å forholde oss til færrest mulig aktører. Gowens, som har samarbeidet med lenge, tok seg også av meldetjenesten, som tidligere ble håndtert av Addsecure, og Sikring 24 mottar alarmene. Gowens og Sikring 24 gjør denne jobben framover Gowens hadde inspeksjon av brannvarslerne i 25 prosent av leilighetene. Noe de også gjør i inneværende år, slik at alle leilighetene blir sjekket hvert fjerde år. Alle pulverapparatene ble byttet ut.

Vi har gjennomført åtte styremøter i perioden. Det har vært bred enighet i styret om hvilke saker som skal prioriteres. Styret var samlet til julemiddag på Gamle Tårshuset 6. desember.

Styret brukte noe ressurser på å presse kommunen til å pålegge utbygger langs Kantorbekken å åpne gangstien «vår», som skulle vært åpnet høsten 2021. Etter hvert påla kommunen utbygger en rekkefølgebestemmelse, som sa at noen leiligheter ikke kunne tas i bruk, før stien var åpnet. Dette satte fart i saken, og stien ble åpnet i fjor høst. For å minimalisere risikoen for uenighet med parkering ned mot slalåmbakken, ble «våre» plasser skikkelig oppmerket i fjor høst.

Det er åpnet treningssenter i Slalåmveien 1. Styrets leder er svært inhabil i denne saken, men observerer at mange beboere benytter seg av tilbudet, som gjør at det er kort vei til et sted der man kan gjøre sitt beste for å få bedre helse, eller holde helsa ved like. Før åpningen av treningssenteret, ble det lagt kantstein rundt eiendommen, og asfaltert. For å få et helhetlig inntrykk, betalte Kantorsletta selveierforening for arbeidet med å legge kantstein mellom Slalåmveien 1 og Slalåmveien 3. Også dette er med på å gjøre helhetsinntrykket på «vår» eiendom langt bedre enn tidligere.

I og med at de største arbeidene er ferdig/snart ferdig, blir sommeren 2023 langt roligere enn 2022, men vi gir oss ikke helt. Vi har bestemt oss for at de skal ryddes opp på baksiden av blokkene, spesielt i trappene og inngangspartiet.

Traagstad har innhentet pris på utskifting av håndløperne. Om disse blir skiftet i år, blir en sak for styrets april-møte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter for el-bil og andre inntekter, se note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som asfaltering og legging av kantstein, maling av oppganger, utredning vask av fasade og røykavtrekk og skifte av belysning i fellesområder og boder, brannsikring og diverse trefelling, og andre honorarer (som tidligere år er ført under personalkostnader), og videre forsikring og energi/fyring.

Samtidig var personalkostnader (for kostnadene fremkommer nå under andre honorarer), konsulenthonorar, kommunale avgifter (Nordre Follo kommune fakturerer alle seksjonseierne direkte for gebyrer), og andre driftskostnader som blant annet til vaktmester er lavere enn budsjettet

Finanskostnader er også høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger gjennom hele året.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 209 888.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 530 000 som er til ordinær drift og vedlikehold, samt til større vedlikehold som omfatter utskiftninger av håndløperne med kostnadsoverslag på ca. kr. 850.00, og videre er planen å ruste opp inngangene fra baksiden av blokkene med et kostnadsoverslag på ca. kr. 350.000 i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kantorsletta Selveierforening.



Lån

Kantorsletta Selveierforening har lån i OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kantorsletta Selveierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kantorsletta Selveierforening sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankkonto: Organisasjonsnr:		
0166 Oslo	Telefon: 447 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.06914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



KANTORSLETTA SELVEIERFOREN
ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 662 480	7 514 220	7 662 000	7 925 000
Ladeinntekter EL-bil		95 976	53 669	50 000	100 000
Andre inntekter	3	57 515	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 815 971	7 567 889	7 712 000	8 025 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 843	-39 301	-75 300	-50 300
Styrehonorar	5	-277 000	-277 000	-277 000	-291 000
Revisjonshonorar	6	-8 938	-8 438	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-25 000	0	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-224 223	-217 900	-227 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-64 486	-67 292	-130 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-9 853 457	-3 492 866	-6 965 000	-2 530 000
Forsikringer		-539 415	-488 584	-509 000	-578 000
Kommunale avgifter	9	-832 358	-1 174 347	-1 150 000	-1 050 000
Energi/fyring		-290 127	-298 250	-265 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-776 087	-749 631	-780 000	-880 000
Andre driftskostnader	10	-919 795	-857 919	-1 055 100	-1 077 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 853 728	-7 671 526	-11 449 400	-7 148 900
DRIFTSRESULTAT		-6 037 757	-103 637	-3 737 400	876 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 633	70 404	30 000	85 000
Finanskostnader	12	-621 100	-462 986	-478 000	-776 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-528 467	-392 582	-448 000	-691 000
ÅRSRESULTAT		-6 566 224	-496 219	-4 185 400	185 100
Overføringer:					
Udekket tap		-6 566 224	-496 219		



KANTORSLETTA SELVEIERFOREN ORG.NR. 871 257 442, KUNDENR. 7840

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 531	22 725
Kundefordringer		730	0
Forskuddsbetalte kostnader		465 439	414 864
Andre kortsiktige fordringer	13	6 498	1 156
Driftskonto OBOS-banken		109 615	315 588
Driftskonto OBOS-banken II		37 177	50 662
Sparekonto OBOS-banken		2 987 609	9 551 817
SUM OMLØPSMIDLER		3 638 600	10 356 812
SUM EIENDELER		3 638 600	10 356 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-12 276 470	-5 710 246
SUM EGENKAPITAL		-12 276 470	-5 710 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 486 358	15 829 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 486 358	15 829 890
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 800	63 806
Leverandørgjeld		376 414	170 716
Påløpte renter		4 498	2 646
Annen kortsiktig gjeld	16	6 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		428 712	237 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 638 600	10 356 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28.02.2023
Styret i Kantorsletta Selveierforen

Terje Lundefaret/s/
Eva Bjerstedt/s/

Anne Lise Abelsted/s/
Dan-Åke Ingemar Johansson/s/

Henning Andersen/s/
Ole Gotteberg Utheim/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 460 280
Vedlikehold	3 069 000
Garasje	130 320
Motorvarmer	2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 662 480

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt fra seksjonseierne for vasking av terrasser	31 875
Inntektsført refusjon egenandel (kostnadsført i 2019)	10 000
Inntektsført skadeoppgjør	15 640
SUM ANDRE INNETEKTER	57 515

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 582
Yrkesskadeforsikring	-261



SUM PERSONALKOSTNADER -42 843

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 277 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 587, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 521
Bygghuset AS, prosjekt- og byggleidelse ifbm rehabilitering vestfasade	-31 625
Heisrådgiveren AS, mulighetsstudie heis	-7 340
SUM KONSULENTHONORAR	-64 486

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Traagstad/Steinar Gjersrud; setting kantstein og asfalt	-663 522
Alfa Malermesterfirma AS/Norsk Gjennvinning; maling oppganger	-2 614 786
Traagstad Sandblåsing og Sprøyten; utvendig vask/maling fasade	-3 107 500
Pipe Eksperten AS, GP Elektro,Lysglimt Elektro etc.; piperehabilitering	-1 327 647
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 713 455
Drift/vedlikehold bygninger	-35 191
Drift/vedlikehold VVS	-67 369
Drift/vedlikehold elektro	-914 132
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-384 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-263 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-452 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 469
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 000
Kostnader dugnader	-1 053
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 853 457

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-832 358
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-832 358

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

Lokalleie	-4 484
Skadedyrarbeid	-21 443
Driftsmateriell	-2 173
Lyspærer og sikringer	-10 223
Vaktmestertjenester	-735 858
Snørydding	-61 906
Andre fremmede tjenester	-11 716
Kontor- og datarekvisita	-885
Trykksaker	-24 232
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 587
Porto	-968
Gaver	-798
Bank- og kortgebyr	-5 453
Velferdskostnader	-26 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-919 795

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 873
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	984
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 398
SUM FINANSINNTEKTER	92 633

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-621 100
SUM FINANSKOSTNADER	-621 100

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 498
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 498

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 AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-16 785 000
Nedbetalt tidligere	955 110
Nedbetalt i år	343 532
	<u>-15 486 358</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-15 486 358</u>

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg (kostnad til feieluke utbetalt i 2023)	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-6 000</u>



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Lundefaret, Slalåmveien 3F

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henning Andersen, Plogsvingen 5F

Dan Åke Johansson, Slalåmveien 5D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Lise Abelsted, Slalåmveien 5I

Eva Bjerstedt, Plogsvingen 5C

Ole Gotteberg Utheim, Slalåmveien 3A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

- 1.
- 2.
- 3.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87793012. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rehabilitering av øst-fasadene	Utført av Prosjektmaster AS, under byggeledelse av Bygghuset AS.
2019 - 2019	Tilrettelagt infrastruktur el-bil lading	
2018 - 2018	Nytt brannvarslingsanlegg	Installert av Boligbrann AS.



7840 Kantorsletta Selveierforening

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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