



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 398 564	2 305 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 398 564</b>	<b>2 305 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 062 069	1 167 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 176 169</b>	<b>1 281 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 222 395</b>	<b>1 023 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 776	4 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 776</b>	<b>4 173</b>
Annen finanskostnad		406 127	267 262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>406 127</b>	<b>267 262</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 351</b>	<b>-263 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		848 044	760 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 983 122	32 983 122
Sum varige driftsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 314	
Andre fordringer		138 654	608
Sum fordringer		144 968	608
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 439 806	4 186 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 439 806	4 186 746
Sum omløpsmidler		4 584 774	4 187 354
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 587 978	8 739 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 587 978</b>	<b>8 739 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 592 178</b>	<b>8 744 134</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		14 047 162	14 397 248
Øvrig langsiktig gjeld		13 860 000	13 860 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 907 162</b>	<b>28 257 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 907 162</b>	<b>28 257 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 194	1 538
Leverandørgjeld		35 051	133 924
Annen kortsiktig gjeld		30 311	33 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 556</b>	<b>169 093</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 975 718</b>	<b>28 426 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442348

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 953 043 971  
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 398 564	2 305 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 398 564</b>	<b>2 305 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 062 069	1 167 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 176 169</b>	<b>1 281 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 222 395</b>	<b>1 023 878</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 776	4 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 776</b>	<b>4 173</b>
Annen finanskostnad		406 127	267 262
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>406 127</b>	<b>267 262</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-374 351</b>	<b>-263 089</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		848 044	760 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>



Organisasjonsnr: 953 043 971  
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 314	
Andre fordringer		138 654	608
Sum fordringer		144 968	608
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 439 806	4 186 746
Sum omløpsmidler		4 584 774	4 187 354
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	9 587 978	8 739 934
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 587 978</b>	<b>8 739 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 592 178</b>	<b>8 744 134</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 047 162	14 397 248
Øvrig langsiktig gjeld	13 860 000	13 860 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>27 907 162</b>	<b>28 257 248</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 907 162</b>	<b>28 257 248</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 194	1 538
Leverandørgjeld	35 051	133 924
Annen kortsiktig gjeld	30 311	33 631
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>68 556</b>	<b>169 093</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 975 718</b>	<b>28 426 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>



Organisasjonsnr: 953 043 971  
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Generalforsamling 2023

5646 Kolbjørnsrud Borettslag





## Til andelseierne i Kolbjørnsrud Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. mai 2023 kl. 18:00 i felleslokalene i Kolbjørnsrud Borettslag.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbjørnsrud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kolbjørnsrud Borettslag  
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 18:00 i felleslokalene i Kolbjørnsrud Borettslag.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bruk av varmepumpe i Kolbjørnsrud Borettslag
- B) Innføring av betaling for disponering av parkeringsplass i borettslaget  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 31.03.2023  
Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Frank Georg Rosanowsky    Steinar Burås    Terje Ulseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Frank Georg Rosanowsky	Johan Scharffenbergs Vei 48
Styremedlem	Steinar Burås	Johan Scharffenbergs V 58
Styremedlem	Terje Ulseth	Johan Scharffenbergs V 66
Varamedlem	May Nina Bertinussen	Johan Scharffenbergs V 74
Varamedlem	Berit Bjørshol	Johan Scharffenbergs V 66

### Valgkomiteen

Tove Blomberg Rosanowsky	Johan Scharffenbergs Vei 48
Vigdis Slette	Johan Scharffenbergs Vei 44

### Generelle opplysninger om Kolbjørnsrud Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

168      96

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

Kolbjørnsrud Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Vibbo

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



## **Styrets arbeid**

### **Styremøter**

Det er i perioden avholdt regelmessige styremøter hver måned.

### **Informasjonsskriv**

Det er i perioden sendt ut informasjonsskriv til alle beboere hvor det informeres om styrets arbeid. Informasjonen er sendt ut pr e-post, og på papir til de som ikke bruker epost/bredbånd.

### **Økonomi**

Styret har i perioden hatt fokus på å fortsette arbeidet med å reetablere en sunn økonomi. Med unntak av el-bil lading (budsjettert i fjor, men ikke mulig å gjennomføre), og ventilasjonsrens, er det ikke iverksatt større vedlikeholdsoppgaver. Målet med å komme tilbake til en sunn økonomi er nå nådd. Budsjett for 2023 gjøres derfor opp med et lite underskudd, men det er nå igjen midler for å kunne gjennomføre fornuftige vedlikeholdsoppgaver.

### **Husleieøkning**

Som følge av den økonomiske utviklingen, har borettslaget fått økte kostnader på alle våre inngåtte avtaler. Dette gjelder spesielt forsikring, TV/Bredbånd, kommunale avgifter og vaktmestertjenester. Som følge av dette hadde styret ingen annen mulighet enn å øke husleien med sju prosent. Dette var en minimumsøkning med et lite budsjettert budsjettunderskudd.

### **Heisavtalen**

Styret har sagt opp avtalen med Thyssen-Krupp om servicevedlikehold av heisen vår. Ny leverandør er nå på plass og firmaet heter OTIS.

### **El-bil lading**

Styret har satt i gang arbeid med å etablere mulighet for el-billading i garasjen. Arbeidet forventes ferdig i løpet av første halvår.

### **Ventilasjonsrens**

Styret har i henhold til vår HMS-plan satt i gang et arbeid på rens av ventilasjonssystemet vårt. Arbeidet ble gjennomført i januar, og vil bli videreført i en tiltaksplan som utbedrer både vifter på loftet og avtrekk hos enkelte beboere.

### **Førjulsfest**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen 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 495 000 til normal drift og vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

**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.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbjørnsrud Borettslag.

**Lån**

Kolbjørnsrud Borettslag har lån i OBOS-banken.

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



## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Kolbjørnsrud Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kolbjørnsrud Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 03B73-4LZJ-SEKZH-VW0AC-YMH1V-CNXZ8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 17:10:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: O3B73-4LZJ-SEKZH-VW0AC-YMH1V-CNXXZ8

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 018 260</b>	<b>3 644 997</b>	<b>4 018 260</b>	<b>4 516 218</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		848 044	760 789	-56 950	-225 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-350 086	-387 525	-387 000	-297 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>497 958</b>	<b>373 264</b>	<b>-443 950</b>	<b>-522 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 516 218</b>	<b>4 018 261</b>	<b>3 574 310</b>	<b>3 994 118</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 584 774	4 187 354		
Kortsiktig gjeld		-68 556	-169 093		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 516 218</b>	<b>4 018 261</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 374 344	2 305 044	2 374 000	2 541 000
Andre inntekter	3	24 220	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 398 564</b>	<b>2 305 044</b>	<b>2 374 000</b>	<b>2 541 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 450	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 661	-10 694	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-84 523	-82 140	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-9 368	-462	0	0
Drift og vedlikehold	8	-51 522	-197 609	-495 000	-495 000
Forsikringer		-131 756	-122 847	-130 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-259 797	-248 193	-261 500	-297 000
Energi/fyring		-66 471	-61 909	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 284	-229 102	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-210 688	-214 110	-244 000	-252 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 176 169</b>	<b>-1 281 166</b>	<b>-1 642 950</b>	<b>-1 713 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 222 395</b>	<b>1 023 878</b>	<b>731 050</b>	<b>827 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	31 776	4 173	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-406 127	-267 262	-798 000	-1 063 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-374 351</b>	<b>-263 089</b>	<b>-788 000</b>	<b>-1 053 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>848 044</b>	<b>760 789</b>	<b>-56 950</b>	<b>-225 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		848 044	760 789		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	29 047 172	29 047 172
Tomt		3 935 950	3 935 950
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 983 122</b>	<b>32 983 122</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 611	293
Kundefordringer		6 314	0
Forskuddsbetalte kostnader		129 043	285
Andre kortsiktige fordringer		0	30
Driftskonto OBOS-banken		794 504	571 711
Sparekonto OBOS-banken		3 645 301	3 615 034
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 584 774</b>	<b>4 187 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 42		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		9 587 978	8 739 934
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 592 178</b>	<b>8 744 134</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 047 162	14 397 248
Borettsinnskudd	15	13 860 000	13 860 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 907 162</b>	<b>28 257 248</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 311	33 631
Leverandørgjeld		35 051	133 924
Påløpte renter		3 194	1 538
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 556</b>	<b>169 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 567 896</b>	<b>37 170 476</b>
Pantstillelse	16	28 860 000	28 860 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2023

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Frank Georg Rosanowsky /s/ Terje Ulseth /s/

Steinar Burås /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 374 344
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 374 344</b>

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

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	24 220
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 220</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 661.

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

Juridisk bistand	-5 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 368
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 368</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 050
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 522</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-149 975
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-108 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-259 797</b>

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

Container	-10 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 204
Driftsmateriell	-8 443
Vaktmestertjenester	-163 817
Andre fremmede tjenester	-536
Trykksaker	-465
Andre kontorkostnader	19
Porto	-840
Gaver	-3 120
Bank- og kortgebyr	-3 026
Velferdskostnader	-13 050
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-210 688</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>31 776</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-406 127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-406 127</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	29 047 172
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 047 172</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	602 752
Nedbetalt i år	350 086
	-14 047 162
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 047 162</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 860 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 860 000</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 860 000
Pantelån	14 047 162
<b>TOTALT</b>	<b>27 907 162</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 047 172
Tomt	3 935 950
<b>TOTALT</b>	<b>32 983 122</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Bruk av varmepumpe i Kolbjørnsrud Borettslag

Styret har fått en henvendelse fra en beboer vedrørende montering av varmepumpe. Styret anser saken som så prinsipiell at det behandles på årsmøtet.

**Forslagstiller:** Styret

**Forslag til vedtak:**

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

##### B) Innføring av betaling for disponering av parkeringsplass i borettslaget Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**Forslagstiller:** Ingrid-Björg Bjørnsrud

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet stemmer over hvorvidt det skal innføres betaling for disponering av parkeringsplass i borettslaget. Dersom det er flertall for dette, sendes saken tilbake til styret for utredning av praktiske og økonomiske konsekvenser. Styret legger deretter fram et konkret forslag til ny avstemming blant beboerne.



**Til: Styret i Kolbjørnsrud Borettslag**

**Fra: Valgkomitéen**

### **Innstilling til nytt styre for perioden 2023-2024**

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

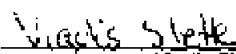
### **Innstilling til ny valgkomité for perioden 2023-2024**

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

### **Innstilling til ny velferdskomité for perioden 2023-2024**

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

Oslo 10.2.2023

  
Vigdís Slette

  
Tove Rosanowsky



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



5646 Kolbjørnsrud Borettslag

## 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](http://www.obos.no)

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

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