



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 957 713	2 827 348
Sum inntekter		2 957 713	2 827 348
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	114 100
Annen driftskostnad		2 052 360	2 296 734
Sum kostnader		2 246 330	2 410 834
Driftsresultat		711 383	416 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 153	36 644
Sum finansinntekter		43 153	36 644
Annen finanskostnad		529 676	364 909
Sum finanskostnader		529 676	364 909
Netto finans		-486 523	-328 265
Resultat før skattekostnad		224 861	88 249
Årsresultat		224 861	88 249
Totalresultat		224 861	88 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 861	88 249
Sum overføringer og disponeringer		224 861	88 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		355 775	118 841
Sum fordringer		355 775	118 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 872	541 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 872	541 931
Sum omløpsmidler		1 307 647	660 772
SUM EIENDELER		1 307 647	660 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 399 033	7 623 893
Sum opptjent egenkapital		-7 399 033	-7 623 893
Sum egenkapital		-7 399 033	-7 623 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 056 370	8 377 562
Øvrig langsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 068 370	8 389 562
Sum langsiktig gjeld		8 068 370	8 389 562
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 779	2 570
Leverandørgjeld		514 031	-148 035
Skyldige offentlige avgifter		11 220	
Annen kortsiktig gjeld		35 280	40 569
Sum kortsiktig gjeld		638 310	-104 896
Sum gjeld		8 706 680	8 284 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 647	660 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371097

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 988 735
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 957 713	2 827 348
Sum inntekter		2 957 713	2 827 348
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	114 100
Annen driftskostnad		2 052 360	2 296 734
Sum kostnader		2 246 330	2 410 834
Driftsresultat		711 383	416 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 153	36 644
Sum finansinntekter		43 153	36 644
Annen finanskostnad		529 676	364 909
Sum finanskostnader		529 676	364 909
Netto finans		-486 523	-328 265
Resultat før skattekostnad		224 861	88 249
Årsresultat		224 861	88 249
Totalresultat		224 861	88 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		224 861	88 249
Sum overføringer og disponeringer		224 861	88 249



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		355 775	118 841
Sum fordringer		355 775	118 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 872	541 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 872	541 931
Sum omløpsmidler		1 307 647	660 772
SUM EIENDELER		1 307 647	660 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 399 033	7 623 893
Sum opptjent egenkapital		-7 399 033	-7 623 893



Sum egenkapital	-7 399 033	-7 623 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 056 370	8 377 562
Øvrig langsiktig gjeld	12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 068 370	8 389 562
Sum langsiktig gjeld	8 068 370	8 389 562
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	77 779	2 570
Leverandørgjeld	514 031	-148 035
Skyldige offentlige avgifter	11 220	
Annen kortsiktig gjeld	35 280	40 569
Sum kortsiktig gjeld	638 310	-104 896
Sum gjeld	8 706 680	8 284 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 307 647	660 772



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Kolbotn Torg Bs

11. mars 2024

Selskapsnummer: 4236





Velkommen til årsmøte i Kolbotn Torg Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2024 kl. 18:00, Kolben Kulturhus - Kinoen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Postkasseskilt
8. Vedtektsendring - Punkt 3
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolbotn Torg Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4236 Kolbotn Torg 2023 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 7

Vedtektsendring - Postkasseskilt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene er det et utarbeidet et bestillingsskjema for postkasseskilt. Dette bestillingsskjema er foreldet, og det foreslås at dette tas ut av vedtektene. Styret har allerede utarbeidet et nytt skjema, digitalisert og tilgjengeliggjort dette for beboerne via Vibbo.

Det foreslås at det legges inn følgende i punkt 3-3 Postkasseskilt:

"Beboere plikter seg til å bestille postkasseskilt gjennom sameiets bestemte kanaler, fastsatt av styret".

Forslag til vedtak

Punkt 3-3, "Beboere plikter seg til å bestille postkasseskilt gjennom sameiets bestemte kanaler, fastsatt av styret.". Foreslås lagt til.

Sak 8

Vedtektsendring - Punkt 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med nytt låsesystem i fellesområdene går sameiet over til et nytt låsesystem med digitale brikker i stedet for tradisjonelle nøkler. Styret vil i enkelte situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd, kunne hente ut informasjon fra låsene på hvilke brikker som har blitt brukt til å få tilgang til bygget.

Det foreslås derfor at det legges til følgende punkter til vedtektene.

Punkt 3-4, Nøkler

Punkt 3-4 (1), Styret har til enhver tid tillatelse til å innhente informasjon om hvem som har aksessert fellesområdene via leverandør. Styret skal ikke misbruke denne tillatelsen og skal kun innhente informasjon i nødvendige situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd.

Punkt 3-4 (2), Beboerne har til enhver tid ansvar for egne brikker. Beboer skal umiddelbart melde inn til leverandør ved tap av brikke og vil stå økonomisk ansvarlig ved evt. misbruk, eksempelvis innbrudd, hvis dette ikke har blitt gjort.



Forslag til vedtak 1

Punkt 3-4 (1), Styret har til enhver tid tillatelse til å innhente informasjon om hvem som har aksessert fellesområdene via leverandør. Styret skal ikke misbruke denne tillatelsen og skal kun innhente informasjon i nødvendige situasjoner, eksempelvis ved (men ikke begrenset til) innbrudd. Legges til

Forslag til vedtak 2

Punkt 3-4 (2), Beboerne har til enhver tid ansvar for egne brikker. Beboer skal umiddelbart melde inn til leverandør ved tap av brikke og vil stå økonomisk ansvarlig ved evt. misbruk, eksempelvis innbrudd, hvis dette ikke har blitt gjort.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shahrukh Khan	Kolbotnveien 19 B
Styremedlem	Geir Aage Amundsen	Konglestien 56
Styremedlem	Stig Amundsen	Kolbotnveien 19 E
Varamedlem	John Stephen Neller	Kolbotnveien 21 G
Varamedlem	Sonja Elizabeth Nilsen	Kolbotnveien 19 B

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

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

Gårds- og bruksnummer:

240 981

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

Kolbotn Torg Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2023/2024

Hei alle sammen!

Da har vi lagt bak oss enda et år, og det er på tide å oppsummere årets styrearbeid. I årsberetningen i fjor så skrev vi noe om samfunnsutfordringer, som inflasjon og prisvekst; energikrise; og krig og sykdom, som preget fjorårets arbeid, noe vi i høyeste grad fortsatt vil si har vært relevant for årets arbeid. Styrets arbeid har selvfølgelig, på tross av dette, vært å sørge for god styring, drift og vedlikehold av sameiet, slik at beboernes behov og rettigheter er ivaretatt.

I perioden har styret avholdt ni offisielle styremøter, hvor styrets ordinære medlemmer har vært til stede ved samtlige møter. Samtidig som at den daglige driften og samhandlingen i styret har fortsatte å foregå på mail, sms, telefon, samt ved fysiske befaringer og arbeid på lokasjon.

Styret har i perioden brukt mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, både store og små spørsmål, på Vibbo. Det gjør oss glad å se at det er så mange som har begynt å ta i bruk løsningen og at det fungerer så fint. Vi håper dere er like fornøyde som det vi er. Vi har startet å utvide bruken av Vibbo, så beboere enklere klarer å finne frem til informasjon og bestille eksempelvis postkasselapper og nøkler.

Det har på godt og vondt vært et begivenhetsrikt år i Kolbotnveien. På den gode siden har vi fått gjennomført en fin dugnad på våren i fjor. Vi har fått på plass ladeløsning for elbiler.

Vi har gjennomført større vedlikeholdsarbeid på heisene. Vi har fått på plass ny kameraløsning i søppelrom, teknisk rom og i garasjeområdet. Vi har også fornyet og reforhandlet eksisterende avtaler med ulike leverandører, og fått på plass nye avtaler, blant annet på elektrisk internkontroll, som vi har manglet. I skrivende stund jobber vi stadig med å ytterligere bedre brannrutiner, energikøkonomien og sikkerheten i sameiet. På den mer vonde siden så mistet vi i sommer tre veldig kjære naboer, som hadde vært hos oss i mange år. Styret har i løpet av året måtte håndtere vanskelige beboere. Etterfulgt av en serie med innbrudd på høsten og vinteren og til slutt ble det på nytt oppdaget én ny og én gammel lekkasje i garasjen. Når det gjelder innbruddene, så har dette medført et større prosjekt i utskiftning av låsesystemet til fellesarealene. Grunnen til dette har vært en mistanke om nøkler på avveie, som har forsterket usikkerheten og ønske om kontroll på antall nøkler til sameiet som er i omløp.

Med andre ord så har det vært et turbulent år, hvor vi har fått gjennomført mye, selv om vi til tider har hatt en del motgang. Vi håper at årsmøte finner vår håndtering av de ulike situasjonene akseptabel. Vi takker nok en gang for tilliten dere har gitt oss, og det gode samarbeidet vi har hatt.

På vegne av styret,

Shahrukh Khan

Styreleder KTBS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak litt lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert se note.

Resultat

Årets resultat på kr 224 861,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 669 337,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Kolbotn Torg Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av de ordinære felleskostnadene samt økning av Heis med 61,94% fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kolbotn Torg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolbotn Torg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 sameiet i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 21	4236 Kolbotn Torg 2023 årsrapport.pdf	



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Telefon: +47 23 31 07 20 12 av 21	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 4236 Kolbotn Torg 2023 årsrapport.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	--------------------------------------	--	-------------------------------------



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 952 353	2 826 348	3 005 000	3 131 000
Ladeinntekter EL-bil		4 360	0	0	10 000
Andre inntekter	3	1 000	1 000	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 957 713	2 827 348	3 006 000	3 142 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-14 100	-21 200	-21 200
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 688	-7 250	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-106 480	-102 385	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-14 629	-5 767	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-433 580	-624 728	-552 300	-537 500
Forsikringer		-314 788	-295 008	-325 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-210 723	-177 752	-200 000	-240 000
Energi/fyring	10	-685 598	-692 838	-750 000	-550 000
TV- anlegg/bredbånd		-73 765	-206 811	-76 200	-20 000
Andre driftskostnader	11	-205 110	-184 195	-200 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 246 330	-2 410 834	-2 400 700	-2 206 700
DRIFTSRESULTAT		711 383	416 514	605 300	935 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 153	36 644	41 000	45 000
Finanskostnader	13	-529 676	-364 909	-441 000	-570 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-486 523	-328 265	-400 000	-525 600
ÅRSRESULTAT		224 861	88 249	205 300	409 700
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		224 861	88 249		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84	84
Forskuddsbetalte kostnader		347 191	118 757
Andre kortsiktige fordringer	14	8 500	0
Driftskonto OBOS-banken		392 504	94 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 400	0
Sparekonto OBOS-banken		550 968	447 726
SUM OMLØPSMIDLER		1 307 647	660 772
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 307 647	660 772
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 399 033	-7 623 893
SUM EGENKAPITAL		-7 399 033	-7 623 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 056 370	8 377 562
Annen langsiktig gjeld	17	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 068 370	8 389 562
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 280	40 569
Leverandørgjeld		514 031	-148 035
Skyldige offentlige avgifter	18	11 220	0
Påløpte renter		51 013	2 570
Påløpte avdrag		26 766	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		638 310	-104 896
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 647	660 772
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 5.2.2024
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Shahrakh Khan/s/

Geir Aage Amundsen/s/

Stig Amundsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 776 816
Vaskeripenger	49 800
Tillegg	46 356
Garasjeleie	45 792
Kabel-tv	43 089
Strøm motorvarmere	6 300
Drift og vedlikehold ladestasjoner	-15 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 952 353

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

BOD	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -23 970

SUM PERSONALKOSTNADER -23 970

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -14 629

SUM KONSULENTHONORAR -14 629

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -17 120

Drift/vedlikehold VVS -31 891

Drift/vedlikehold elektro -64 509

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 326

Drift/vedlikehold heisanlegg -193 243

Drift/vedlikehold brannsikring -40 883

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -54 669

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -26 342

Kostnader dugnader -3 598

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -433 580

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -210 723

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -210 723

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -103 328

Fjernvarme -582 269

SUM ENERGI / FYRING -685 598

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-4 552
Verktøy og redskaper	-4 482
Driftsmateriell	-2 235
Vaktmestertjenester	-159 249
Vakthold	-2 949
Renhold ved firmaer	-11 320
Snørydding	-1 605
Andre fremmede tjenester	-1 130
Trykksaker	-2 020
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-4 550
Porto	-1 020
Bank- og kortgebyr	-3 188
Velferdskostnader	-1 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 110

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 913
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 242
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 712
SUM FINANSINNEKTER	43 153

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-528 739
Renter på leverandørgjeld	-937
SUM FINANSKOSTNADER	-529 676

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	8 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 500

NOTE: 15

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 365 883
Nedbetalt tidligere	988 321
Nedbetalt i år	321 192
	-8 056 370
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 056 370

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-12 000
-----------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-8 400
---------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 220
---	----------------



Annen informasjon om sameiet

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 4236 Selskapsnavn: Kolbotn Torg Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

20 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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