



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kolsrud A/S
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 930 658	11 143 015
Sum inntekter		11 930 658	11 143 015
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 085 881
Annen driftskostnad		15 227 933	8 614 104
Sum kostnader		16 656 114	10 030 285
Driftsresultat		-4 725 455	1 112 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 458	64 967
Sum finansinntekter		73 458	64 967
Annen finanskostnad		1 662 741	1 142 447
Sum finanskostnader		1 662 741	1 142 447
Netto finans		-1 589 283	-1 077 480
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 314 738	35 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 314 738	35 250
Årsresultat		-6 314 738	35 250
Totalresultat		-6 314 738	35 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 314 738	35 250
Sum overføringer og disponeringer		-6 314 738	35 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 332 170	22 418 051
Sum varige driftsmidler		21 332 170	22 418 051
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 332 170	22 418 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 128	162 253
Andre fordringer		57 519	116 199
Sum fordringer		155 647	278 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 373	5 326 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 373	5 326 631
Sum omløpsmidler		3 434 020	5 605 084
SUM EIENDELER		24 766 190	28 023 134

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		43 164 114	36 849 376
Sum opptjent egenkapital		-43 164 114	-36 849 376
Sum egenkapital		-43 058 514	-36 743 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 428 610	62 261 534
Øvrig langsiktig gjeld		1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld		64 628 910	63 461 834
Sum langsiktig gjeld		64 628 910	63 461 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 381	295 460
Leverandørgjeld		2 934 071	405 620
Annen kortsiktig gjeld		248 342	603 996
Sum kortsiktig gjeld		3 195 794	1 305 076
Sum gjeld		67 824 704	64 766 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 766 190	28 023 134



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491555

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kolsrud A/S
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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 21.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 930 658	11 143 015
Sum inntekter		11 930 658	11 143 015
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 085 881
Annen driftskostnad		15 227 933	8 614 104
Sum kostnader		16 656 114	10 030 285
Driftsresultat		-4 725 455	1 112 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 458	64 967
Sum finansinntekter		73 458	64 967
Annen finanskostnad		1 662 741	1 142 447
Sum finanskostnader		1 662 741	1 142 447
Netto finans		-1 589 283	-1 077 480
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 314 738	35 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 314 738	35 250
Årsresultat		-6 314 738	35 250
Totalresultat		-6 314 738	35 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 314 738	35 250
Sum overføringer og disponeringer		-6 314 738	35 250



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		21 332 170	22 418 051
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 332 170	22 418 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 128	162 253
Andre fordringer		57 519	116 199
Sum fordringer		155 647	278 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 278 373	5 326 631
Sum omløpsmidler		3 434 020	5 605 084
SUM EIENDELER		24 766 190	28 023 134
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	43 164 114	36 849 376
Sum opptjent egenkapital	-43 164 114	-36 849 376
Sum egenkapital	-43 058 514	-36 743 776
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	63 428 610	62 261 534
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld	64 628 910	63 461 834
Sum langsiktig gjeld	64 628 910	63 461 834
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 381	295 460
Leverandørgjeld	2 934 071	405 620
Annen kortsiktig gjeld	248 342	603 996
Sum kortsiktig gjeld	3 195 794	1 305 076
Sum gjeld	67 824 704	64 766 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 766 190	28 023 134



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

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

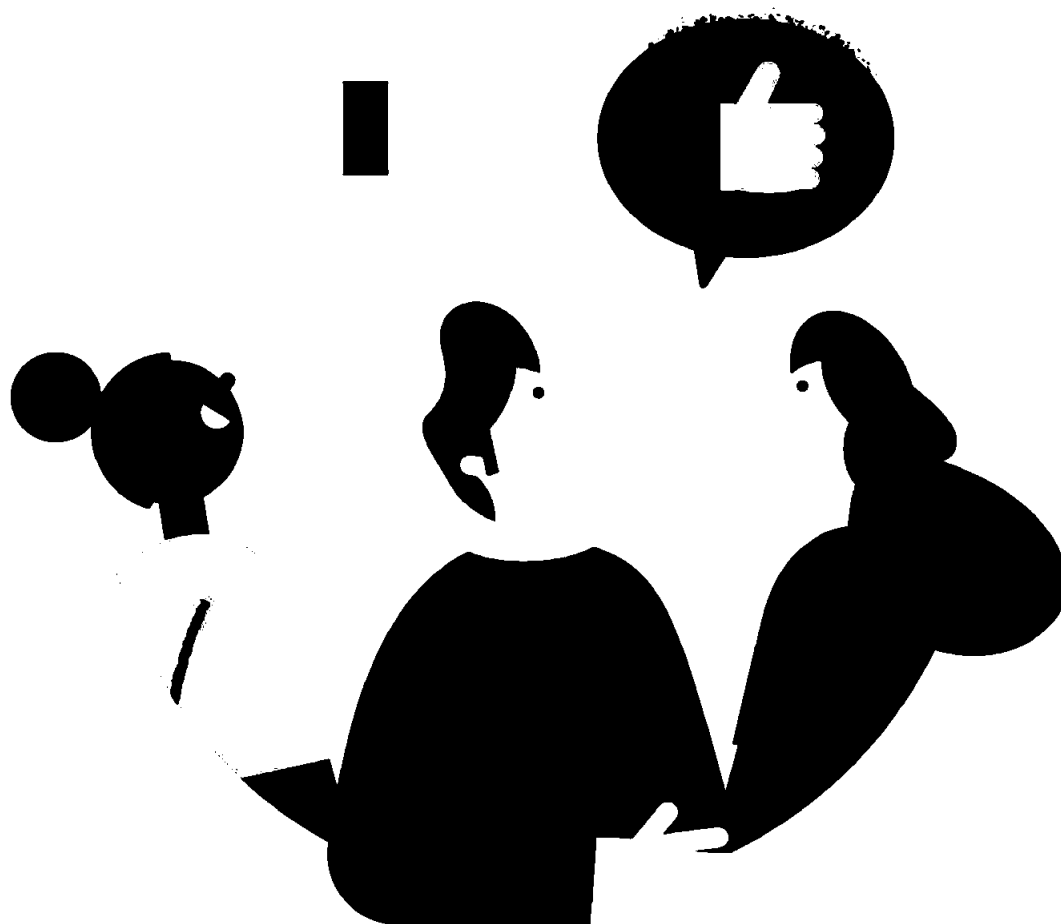
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

2933 Kolsrud AS





Til aksjonærene i Kolsrud AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 3. mai 2023 kl. 18.00 i Aulaen på Lambertseter videregående skole.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kolsrud AS
avholdes onsdag 3. mai 2023 kl. 18.00 i Aulaen på Lambertseter videregående skole.

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 møtedeltaker 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felles Låsbar Sykkel plass / hus ute.
- B) Mulighet for å betale ned sin andel på fellesgjeld

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år, Simen Waage har meldt sitt kandidatur
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 17.03.2023
Styret i Kolsrud AS

Julie Sybille Vestum Stensrud/s/ Anne Signe Strandskogen/s/ Cecilie Birkeland/s/
Maria Hassani/s/ Trond Egil Nordby/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julie Sybille Vestum Stensrud	Radarveien 10
Nestleder	Anne Signe Strandskogen	Radarveien 6
Styremedlem	Cecilie Birkeland	Radarveien 6
Styremedlem	Maria Hassani	Radarveien 20
Styremedlem	Trond Egil Nordby	Radarveien 16
Varamedlem	Christina Jensen Dobloug-Holm	Radarveien 13
Varamedlem	Mailinn Lindberg	Radarveien 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret egen postkasse i Radarveien 5.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kolsrud AS

Aksjeselskapet består av 176 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Kolsrud AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921113390, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 90

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kolsrud AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er RSM NORGE AS.



Styrets virksomhet

Styret og Vibbo

Styret kan kontaktes på e-post kolsrudas@styrommet.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret eller andre beboere. Meldinger kan sendes til styret på e-post, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i beboerportalen **Vibbo**, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om henvendelsen din.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 26 styremøter. Styret deltok på høstseminar for boligselskaper som benytter OBOS som forretningsfører den 11.10.22. Styret har i tillegg hatt møter med flere av Kolsruds interessenter om ulike driftsoppgaver.

Arbeid med henvendelser til styret

Styret får i snitt ca 30 henvendelser per uke per epost og meldinger i Vibbo. Telefoner til styrets medlemmer kommer utenom disse. Vi har som mål å besvare de skriftlige henvendelsene innen 3 dager på Vibbo eller e-post. Henvendelser fra beboere er de sakene styret bruker mest tid på, og vi har fokus på å svare ut henvendelser så raskt som mulig. Styremedlemmene har fordelt mailuker seg imellom, for å sørge for best mulig flyt i besvarelsene til beboerne.

Det har vært 23 eierskifter i 2022

Det har i perioden vært 23 leilighetsovertagelser. Styret ønsker de nye aksjonærene og innflytterne velkommen til Kolsrud AS.

Økte felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet ble økt med 13,5% fra 1.5.22, og en ytterligere økning med 10 % 1.1.23.

Dette for å dekke økte kostnader i 2023 og tapte likviditet ved kostnadsoverskridelser i 2022.

I tillegg økte innkreving av kapitalkostnader på lån i samsvar med de økte lånekostnadene. Felleskostnadene i Kolsrud AS måtte økes i 2023 grunnet:

- Økt premie på forsikring, stipulert økning på 10%,
- Økning kommunale kostnader, varslet 16.5 % økning på vann og avløp samt 12% på renovasjon
- Økte lånerenter
- Generell prisstigning på avtaler om forretningsførsel, renhold, vaktmester mm.

Se utfyllende informasjon: [Utfyllende informasjon om Kolsruds økonomi og hvorfor vi øker felleskostnadene | Vibbo](#)

HMS (Helse, miljø- og sikkerhet)

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

I boligselskapet Kolsrud jobbes det kontinuerlig med å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere. Både styret, og beboerne skal delta aktivt i dette arbeidet. Den

14.03.23 ble informasjonsskriv vedrørende helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet publisert som nyhet på Vibbo.
<https://vibbo.no/kolsrud/nyheter/2023-3-14-helse-miljo--og-sikkerhethms-i-kolsrud-as>.

Dette skrivet ligger også alltid tilgjengelig under temaene HMS og brannsikring i Vibbo;
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/hms>
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/brannsikring>

Brannvern – årlig kontroll fra Norsk Brannvern

Styret har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av fellesområder hvert år, inkludert alle boenheter annen hvert år. I tillegg vil alle beboere få nytt batteri til røykvarsler(e) hvert år. I 2022 ble det tatt kontroll av fellesarealer og boenheter, mens det i 2023 kun vil kontrolleres fellesarealer, samt utdeling av batteri(er). Styret vil igjen minne om viktigheten av at beboere forsøker å være hjemme når kontroll utføres, da brannsikkerheten i boligselskapet er svært viktig for deg og dine naboer. I april i 2022 ble alle brannslukningsapparater skiftet ut i regi av Norsk brannvern, alle slukkere i fellesområder ble merket med synlige skilt, og beboere som ikke hadde god nok sikring med røykvarslere fikk dette utlevert av Norsk brannvern. Vi minner også om at det er beboers plikt gjennom resten av året og sjekke røykvarslere og batteri, samt snu på brannslukningsapparat. Ved flytting skal røykvarslere og brannslukningsapparat bli igjen i leiligheten.

Det ble 22.06.22 utført brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern av hele boligselskapets bebyggelse. Formålet med en slik analyse er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Etter tilstandsanalysen fikk styret en handlingsplan for tiltak, som styret per dags dato jobber med, herunder å lage en langsiktig plan for utbedring av brannsikkerheten.

Lekeplasskontroll

Styret inngikk i 2021 avtale med AS Skan-kontroll om lekeplasskontroll hvor en godkjent sertifisert kontrollør gjennomfører kontroll på lekeapparater og uteareal på borettslagets område. Kontroll skal gjennomføres annet hvert år med start 2021.

Etter kontroll utført 2021 fikk lekeplassen registrert 3 B-feil og 8 C-feil som styret måtte ta tak i. Dette medførte noen endringer på lekeplassen for å imøtekomme HMS-krav. Dette innebar blant annet ny støtsand, nye stokker rundt sandkasse under husker og fjerning av 1-stk vippe. Arbeidet med utbedring av avvik ble utført av firmaet Vaktmester Consult AS. Neste kontroll er sensommer 2023.

Elkontroll

Det ble utført internkontroll av det felles elektriske anlegget i boligselskapet 16.01.23. Det er krav om at dette utføres hvert 10.år. Arbeidet ble utført av Centrum elektriske, for å avdekke eventuelle avvik på boligselskapets elektriske anlegg. Ved kontrollen ble det avdekket flere avvik, som nå er rettet opp i av Centrum elektriske.

Ut over dette er det beboers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg og utstyr til boligen er i orden- dette innebærer nødvendig ettersyn og vedlikehold for å tilfredsstillere sikkerhetskrav. Sjekkliste for dette finnes i HMS skrivet til alle beboerne:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/hms>
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/brannsikring>

Utleie av leilighet

Kolsrud AS har en utleieleilighet i Radarveien 12, den tidligere vaktmesterboligen. Leiekontrakten ble sagt opp med virkning fra 1.2.2023. Styret har inngått ny leiekontrakt etter annonsering på finn.no. Leiesum er kr 22.000 per måned.

Drenering av blokkene 3-11 og 6-30 – nå er alle blokkene ferdig drenert

Blokken 13-17 sto ferdig drenert sommeren 2021. Dette som følge av rehabiliteringsprosjektet.

Våren 2022 gikk Selvaag prosjekt og entreprenør Framstad i gang med å drenere resterende blokker 3-11, 19-23 og 6-30. Vi jobber nå for å få tilbakestillt plenområdene våren 2023.

Dreneringsprosjektet gikk ca 1,4 millioner over estimert budsjett. Til tross for at budsjettet var laget med en uforutsettpost på 10%, utgjorde diverse endringsmeldinger det største budsjettavviket på om lag 1,3 millioner. Store endringsmeldinger var på deponering av forurensete masser og mengdejustering asfalt og kantstein.

Nye varmpumper i flere tekniske rom

Rørlegger har fulgt opp boligselskapets behov i forbindelse med rørleggertiltak som krever fagkyndig håndtering.

Det har i denne perioden blitt skiftet varmpumpe i nr. 24, og det jobbes per dags dato med å få skiftet varmpumpe i nr. 19. Når denne er på plass gjenstår kun en eldre varmpumpe i nr. 16. Denne lar vi stå så lenge den fungerer. Kostnaden for å skifte en varmpumpe ligger på 300-400.000 kroner. Da er alt inkludert.

Vannlekkasje i teknisk rom i nr. 7

Som følge av et brudd i et rør i varmpumpen i nr. 7 så oppstod det i februar 2022 en større vannlekkasje i teknisk rom der. Heldigvis fikk vi stoppet dette før vannet fikk trengt videre inn i kjellerne og beboernes kjellerboder. Men det medførte en del kostnader for å utbedre skaden som da hadde ødelagt deler av varmpumpen. Denne feilen er utbedret.

Varmevekslere i tekniske rom

Som følge av vannlekkasjen i nr. 7 så er det besluttet å installere såkalte varmevekslere i tekniske rom i nr. 7, 15, 19 og 24 for å unngå lignede hendelser som det i nr. 7. Dette arbeidet er godt i gang og vil etter planen avsluttes før sommeren 2023.

Varmt vann i kaldtvannskranene i Radarveien 3-11

Flere beboere har her i lang tid slitt med at de har fått varmtvann i kaldtvannskranene sine i perioder av døgnet. Ofte relatert til tider hvor det normalt brukes lite varmtvann. Dette er et problem det har tatt lang tid å finne årsaken til. Vi har derfor i lengre tid hatt dialog med vår rørlegger hvor vi har forsøkt flere tiltak uten at problemet ble løst. Men det kan nå se ut som at det siste tiltaket vårt skal ha løst dette problemet. Men det har tatt oss mange timer å komme i mål her.

Revurdering av avtaler med leverandører

Vi har gjennom året 2022 undersøkt priser på flere av avtalene våre slik som renhold og forsikring men ikke funnet priser gode nok til å velge å skifte. Men nå i 2023 har vi innledet



et samarbeid med et selskap som heter Rellay, som bistår oss i å konkurranseutsette flere av våre avtaler. Vi har til nå inngått ny avtale på renhold og matter som vil gi oss en innsparing pr. år på ca 100.000 kroner.

Vi vil i neste periode fortsette dette arbeidet med flere av våre avtaler, slik som for eksempel vaktmesteravtalen.

Dugnad og komprimeringsbil 2022

Vi har ikke hatt dugnad i 2022 på grunn av dreneringsarbeidene som har pågått.

Vi bestilte komprimeringsbil som kom 17.10.2023. Vi oppfordret beboerne til å rydde egne og felles rom i loft kjeller. Dette ryddearbeidet er svært viktig i forhold til brannvern, og vi ber alle beboere om å holde fellesarealer fri for private ting og utstyr.

Husk komprimeringsbilen mandag 17. oktober - vi må rydde alle fellesområder i helgen | [Vibbo](#)

Hyggelig julegrantenning

Søndag 27. november møtte ca. 35 beboere opp til julegrantenning. Det var en hyggelig stund med boller og gløgg, samt utdeling av adventskalendere til barna.

Julegrantenning søndag 27. november kl 18.00 | [Vibbo](#)

Telia, ny kollektiv avtale fra 01.01.23

Det ble inngått ny kollektiv avtale med TV- og bredbåndstjenester fra Telia fra 01.01.23. Bakgrunnen for dette var at avtalen boligselskapet hadde ikke lengre ville være et tilbud fra Telia, og at hastigheten vi hadde i den kollektive avtales skulle utfases. Den nye avtalen innebærer Kollektiv Flex Premium 50, som betyr at alle beboere har 50 Mbps hastighet, samt 50 poeng til å velge annet innhold som TV-kanaler. Avtaler gir også beboerne fleksibilitet til å velge vekk TV og få høyere netthastighet. Beboere tar direkte kontakt med Telia vedrørende kundespørsmål. For å lese mer; <https://vibbo.no/kolsrud/nyheter/2022-12-12-ny-avtale-med-telia-fra-010123>.

Som følge av oppdateringer hos Telia, vil det også forekomme en oppgradering av kabelnettet, som skjer i løpet av første halvår 2023. Da vil Telia bl.a. sørge for at hver enkelt leilighet får mulighet til å bytte sin antennekontakt. Entreprenøren som skal gjennomføre oppgradering er Hancom.

Styret vil bli kontaktet av entreprenør i forkant av oppgraderingen, de vil også holde styret informert om status og fremdrift underveis i prosessen. Alle beboere vil bli varslet i forkant om tidspunkt for kontaktbytte inne i boenhetene. Dette varsles ca. 5 dager før, enten med lapp på dør eller i postkassen.

De som ikke er tilstede ved første installasjon, blir varslet om en ny installasjonsdato.

Rens av takrenner og sjekk av tak

Vaktmesterconsult AS gjennomførte takrennerrens for alle blokkene og begge sider i perioden 11-14. november 2022. Da fikk de også fjernet måkereir.

De utførte også inspeksjon av loftetasjene 25.11.2022. Det ble avdekket en del avvik som vi vil følge opp videre.



Øvrige oppgaver

Styret får som nevnt ca 30 henvendelser fra beboere og andre per uke på mail og via Vibbo. I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, har vi øvrige oppgaver gjennom året

- Arbeider med rørlegger
 - Kalde radiatorer (spesielt i overgang sommer/høst)
- Arbeider med vaktmester
 - Snømåking, og klager på dette
 - Annet arbeid som må følges opp med vaktmester
- Arbeider med rengjøringsfirma
 - Klager på dårlig rengjøring
 - Andre henvendelser til rengjøringsfirma
- Arbeider med dør og låsservice
 - Feil på hovedinngangsdører
 - Andre problemer med chip etc.
 - Nøkkelbestillinger
- Forsikringssaker, les informasjon om dette lengre ned
- Spørsmål om boligselskapet fra eiendomsめglere ved salg av leiligheter
- Spørsmål fra beboere vedrørende utleie av leiligheter
- Dyrehold
- Oppdatering av ringeklokkeskilt
- Parkering
- Oppussing
- Økonomi og fakturabehandling
- Spørsmål om TV og internett
- Sikringer og elektrisitet
- Full pappcontainer
- Naboklager



Styrets årshjul:

DESEMBER:

- 25. des flaggdag (1. juledag)
- Julegrantenning
- Brannvarslerens dag 1. des.

NOVEMBER:

- Evaluering HMS-arbeid- alle i styret
- Informasjon til beboere vedrørende HMS-arbeid. Informasjonsskriv deles ut?
- Kontroll av elektrisk anlegg (fagfolk) hvert 10. år.

OKTOBER

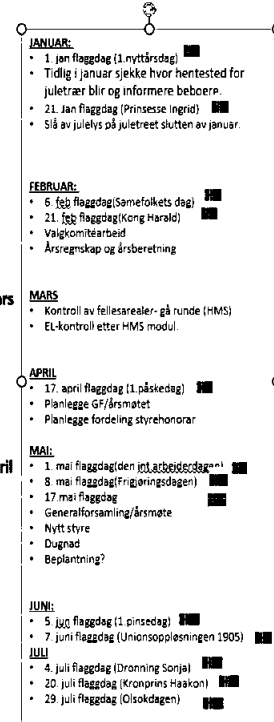
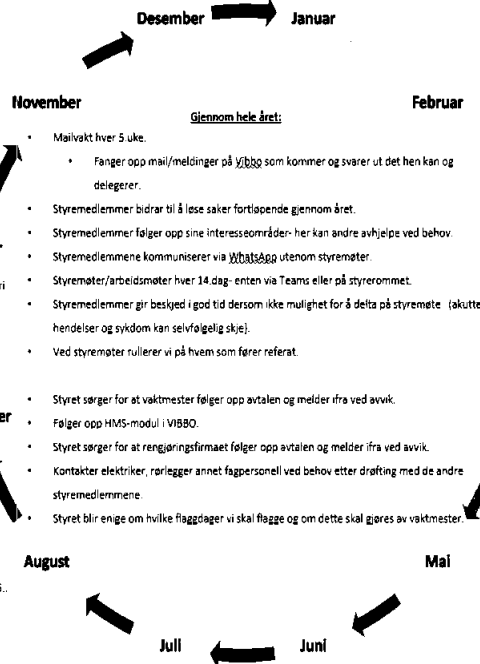
- Benker og sykkelstativ tas inn
- Tømming/stenging av utekraner før vinteren
- Gjennomgang budsjett for neste år
- Brannkontroll fellesareal hvert år = utdeling av batteri
- Brannkontroll alle leiligheter hvert 2. år, 2022 = 28.10
- Sjekke at Aker Lås tar den årlige runden og sjekker batteribytte til dørråpene.

SEPTEMBER

- Rense taktenner (hvert 2. år) 22,24,26,28
- Beskyring av busker og trær?
- Oppstart varmeanlegg (NOEN)
- Komprimeringsbil
- Kontroll av fellesarealer - gå runde(HMS)

AUGUST:

- 19. aug flaggdag (Mette-Marit)
- Kontroll lekeplass hvert 2. år (Sjakk-kontroll): 21,23,25..
- Ekstra kontroll lekeplass av styret (HMS) 22,24,26..
- Nytt styre



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Aktiv vaktmesterdrift, tidligere het de Smart vaktmesterservice.

Vaktmesters arbeidsoppgaver omfatter bare forhold som gjelder boligselskapets anlegg og innretninger. Forhold i egen bolig som ikke faller under dette er beboers eget ansvar.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for kontakt med vaktmester.

Se mer informasjon på Vibbo:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/vaktmester>

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Oppstår det skade skal styret meldes skriftlig umiddelbart.

Beboer skal selv melde skade til Gjensidige med politenr: 78274129.

Slik gjør du:

1. Logg på gjensidige.no
2. Meld skade, sykdom og tap
3. Velg Bedriftsforsikringer
4. Velg Borettslag og sameier



5. Meld skade på borettslag eller sameie
6. Mangler du tilgang til å logge inn: Velg Meld skade her (styret skal varsles når melding sendes)
7. Logg inn med din personlige bankID
8. Følg instruksjoner videre for å melde skaden.

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

Les mer om temaet forsikring på Vibbo:
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/forsikring>

Utleie av egen bolig (framleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ta kontakt med styret dersom du vurderer å leie ut din bolig. Om man leier ut uten styrets godkjenning kan det i ytterste konsekvens bety tvangssalg av boligen.

Les mer om temaet eller søk om framleie på Vibbo:
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/framleie>

Oppussing

Det er gøy, og av og til nødvendig å pusse opp og fornye leiligheten. Hvis du skal gjøre større endringer er det en del viktige ting du må passe på.

- Sjekk om du må søke kommunen om endringene du skal gjøre
- Søknader til styret
- Kvalifiserte fagfolk

Les mer om dette på temaet oppussing på Vibbo:
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/oppussing>

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår

2022 - 2023	Drenering	Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. (Satt dato til 2023 grunnet utbedring av plen etter drenering gjenstår.)
2020 - 2021	Drenering	Blokk 13-17
2019 - 2020	Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger	
2019 - 2019	Bergvarme	Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
2005 - 2007	Rehabilitering av våtrom og rør	
1996 - 1996	Innglassing av balkonger	
1993	Rehabilitering av tak (udokumentert)	



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til prosjekt drenering ble dyrere enn antatt. Videre er det gjort avskrivning på påkostning av bygningene som ikke var budsjettet.

Kostnader ved prosjektet fremkommer i note 8. Prosjektet ble delvis finansiert med låneopptak på kr 3 500 000 og resten ved bruk av opparbeidet egenkapital.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte lånerenter.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 238 226.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022 og 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 13.5% fra 1.5.22 og ytterligere økning fra 1.1.23. med med 10% samt økning av innkreving til lån i samsvar med økte lånekostnader.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Kolsrud AS har 3 lån i Handelsbanken. Alle lånene er annuitetslån med rente pr februar 2023 på 4,1%. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene samt økning i innkreving av kapitalkostnader på lån i samsvar med økte lånekostnadene. Alle endringer fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kolsrud A/S

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsrud A/S som viser et underskudd på NOK 6 314 738. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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 internkontroll 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 selskapets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: FOCLH-V5756-IECYP-MIQJF-41777-IP6P



Revisors beretning 2022 for Kolsrud A/S

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>

Oslo, 27. mars 2023
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



KOLSRUD A/S
ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 588 932	10 783 812	11 852 000	13 675 000
Antenneanlegg		129 126	0	0	130 000
Andre inntekter	3	212 600	359 203	92 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		11 930 658	11 143 015	11 944 000	13 805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-35 000	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger		-1 085 881	-1 085 881	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 438	-20 000	-16 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-228 405	-221 965	-225 000	-234 000
Konsulenthonorar	7	-38 966	-39 517	-70 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-9 648 262	-3 358 108	-8 005 000	-1 702 400
Forsikringer		-449 881	-409 080	-415 000	-495 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 214 133	-1 163 272	-1 181 000	-1 395 000
Energi/fyring		-1 628 382	-1 779 844	-2 550 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-593 998	-532 219	-536 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-1 093 944	-780 575	-806 100	-869 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 656 114	-10 030 285	-14 449 100	-8 225 700
DRIFTSRESULTAT		-4 725 456	1 112 730	-2 505 100	5 579 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 458	64 967	0	0
Finanskostnader	12	-1 662 741	-1 142 447	-1 234 000	-2 321 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 589 283	-1 077 480	-1 234 000	-2 321 000
ÅRSRESULTAT		-6 314 738	35 250	-3 739 100	3 258 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	35 250		
Udekket tap		-6 314 738	0		



KOLSRUD A/S
ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 332 170	22 418 051
SUM ANLEGGSMIDLER		21 332 170	22 418 051
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55 111	21 912
Kundefordringer		98 128	162 253
Forskuddsbetalte kostnader		2 408	94 287
Driftskonto OBOS-banken		1 163 875	326 550
Sparekonto OBOS-banken		2 113 643	4 999 226
Innestående i andre banker		855	855
SUM OMLØPSMIDLER		3 434 020	5 605 084
SUM EIENDELER		24 766 190	28 023 134
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	105 600	105 600
Udekket tap	15	-43 164 114	-36 849 376
SUM EGENKAPITAL		-43 058 514	-36 743 776

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	63 428 610	62 261 534
Annen langsiktig gjeld	17	1 200 300	1 200 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 628 910	63 461 834

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		207 635	185 552
Leverandørgjeld		2 934 071	405 620
Påløpte renter		13 381	108 458
Påløpte avdrag		0	187 002
Annen kortsiktig gjeld	18	40 707	418 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 195 794	1 305 076

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **24 766 190** **28 023 134**

Pantstillelse	19	72 250 000	68 750 000
Garantiansvar			

Oslo, 17.03.2023
Styret i Kolsrud A/S

Julie Sybille Vestum Stensrud/s/ Cecilie Birkeland/s/ Maria Hassani/s/

Trond Egil Nordby/s/ Anne Signe Strandskogen/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	7 875 496
Lån 1	2 453 064
Bad	1 155 000
Lån 2	161 025
Bod	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 650 585

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-46 224
Lån 1	-14 484
Lån 2	-945
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 588 932



20

Kolsrud AS

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	199 000
Kolsrud Parkering	12 000
Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	212 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 6 811, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 685
Andre konsulentonorarer	-9 031
SUM KONSULENTHONORAR	-38 966

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Plan og bygningsetaten	-4 060
Drenering	37 361
Selvaag Prosjekt AS	-8 184 492
Oslo Murmesterbedrift AS	-103 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 254 317
Drift/vedlikehold bygninger	-149 210
Drift/vedlikehold VVS	-403 170
Drift/vedlikehold elektro	-208 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 796
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-241 704
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 648 262

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



21

Kolsrud AS

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-785 419
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-428 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 214 133

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 592
Diverse leiekostnader/leasing	-3 600
Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester (inkl. rens av takrenner)	-744 542
Renhold ved firmaer	-267 083
Snørydding	-35 375
Gressklipping	-224
Andre fremmede tjenester	-2 619
Kontor- og datarekvisita	-6 399
Trykksaker	-34
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 811
Andre kontorkostnader	-3 069
Telefon, annet	-2 113
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-5 119
Velferdskostnader	-753
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 093 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 843
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 712
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 148
SUM FINANSINNTEKTER	73 458

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-325 370
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 267 524
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 461
Renter på leverandørgjeld	-386
SUM FINANSKOSTNADER	-1 662 741

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

Kostpris/bokført verdi	2 000 000
Tilgang 2019, bergvarme	6 614 261
Rehabilitering/påkostning	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000
Tilgang 2005, baderom	21 879 979
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450
Avskrevet tidligere år	-18 772 639
Avskrevet i år	-1 085 881
Sum rehabilitering/påkostning	12 717 909

SUM BYGNINGER**21 332 170**

Rehabilitering/påkostning avskrives over 30 år med 3,33 % hvert år til restverdien er 0.
Gnr.159/bnr.90
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 600
fordelt på 176 aksjer à kr 600.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-21 900 000
Nedbetalt tidligere	9 000 227
Nedbetalt i år	797 371
	-12 102 402



23

Kolsrud AS

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-53 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 638 239	
Nedbetalt i år	1 330 369	
		-48 031 392

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt i år	205 184	
		-3 294 816

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-63 428 610****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-1 200 300
------------------	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 200 300****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Aktiv Vaktmesterdrift AS	-40 714
Fakturagebyr	-98
Purregebyr	105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-40 707****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	63 428 610
TOTALT	63 428 610

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

Bygninger etter avskrivninger	21 332 170
TOTALT	21 332 170

Sak 3 Fastsettelse av honorarer - styrehonorar**Beskrivelse**

I snitt har vi i styret jobbet mellom 250 og 300 timer hver det siste året. Det vil si mellom 1250-1500 timer til sammen. Det vises også gjennom styrets beretning hvilket aktivitetsnivå vi har hatt i år; ganske likt året før. Vi ønsker derfor i år som i fjor å sette styrehonoraret til kroner 300.000,- . Styrehonoraret skal fordeles mellom de 5 som hatt styreverv i Kolsrud i styreperioden 2021/22. Inntekten fra styrearbeid anses som vanlig lønnsinntekt og beskattes deretter. Det er viktig for Kolsrud å ha kompetente, engasjerte og motiverte styremedlemmer som kan gjøre en god jobb for boligaksjeselskapet vårt. Vi anslår at det de neste årene også vil være betydelig arbeid for styret da det er mange ting å ta tak i og som vil kreve mye arbeid fra styret. Se for øvrig avsnittet om styrets virksomhet i årsrapporten.

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

4 INNKOMNE FORSLAG**A Felles Låsbar Sykkel plass / hus ute**

Foreslått av Monica Wilhelmsen

Miljø tiltak!

Savner felles sykkel parkering hvor det er mulig å låse sykkel forsvarlig til rammen. Kunne dette vært mulig på litt sikt, tatt litt og litt....

Ser for meg en asfaltert flate hvor låse elementer sitter i bakken. Kunne på sikt bygd tak og vegger, dør med lås.

Ville da fått alle sykler ut av trappe gang i kjeller. Det er tungt å bære sykler opp og ned etterhvert som vi blir eldre. EL- Sykkler veier også mer enn vanlige sykler. Dette er jo et byggeprosjekt som kan taes litt i etapper....vi har jo tomt nok til dette!

Vi har jo fått så fine sykkel veier her på Karlsrud/Lambertseter

Forslag til vedtak

Felles låsbart sykkel plass / hus ute.

Styrets innstilling

Styret er positive til å finne en løsning for sykkelparkering, men kan ikke se at vi kan prioritere dette nå. Vi vil ta med oss forslaget i en langsiktig plan for videreutvikling av fellesarealer.



B Mulighet for å betale ned sin andel på fellesgjeld

Foreslått av Monica Amelie Berger

Hver enhet/leilighet bør kunne betale ned sin andel av fellesgjeld. Gjelden bør altså kunne splittes opp pr. enhet/leilighet slik at eiere som har anledning kan betale ned sin andel. Dette er bra for begge parter. De som betaler ned får lavere månedlige fellesutgifter fakturert fra Kolsrud AS, og fellesskapet får lavere gjeld, og kanskje noe bedre rentebetingelser.

Forslag til vedtak

Hver enhet/leilighet bør kunne betale ned sin andel av fellesgjeld. Gjelden bør altså kunne splittes opp pr. enhet/leilighet slik at eiere som har anledning kan betale ned sin andel. Dette er bra for begge parter. De som betaler ned får lavere månedlige fellesutgifter fakturert fra Kolsrud AS, og fellesskapet får lavere gjeld, og kanskje noe bedre rentebetingelser.

Styrets kommentarer

Dersom den enkelte skal ha mulighet for å nedbetale sin andel av fellesgjelden må vi inngå en IN-avtale med banken og forretningsfører.

Hva ordningen omfatter

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lå-net. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet.

Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Kolsrud AS må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Kostnaden er knyttet til selve avtalen og avtalen kan omfatte inntil 2 lån.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Andelseier kan ha krav på fradrag for gebyr knyttet til individuell nedbetaling av andelseiers andel av fellesgjeld i boligselskap. Se Skatteetatens sine hjemmesider, «Fradrag for gjeldsrenter/rentefradrag»

Styrets innstilling

Styret kommer ikke med en klar anbefaling til generalforsamlingen, men merker seg at det er knyttet en del kostnader til IN-ordningen.



Sak 5 - Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 år :

Simen Waage

Siden min kone og jeg flyttet inn i Radarveien har jeg ønsket å bidra mer til felleskapet vårt. Jeg er en aktiv og engasjert person som både liker å planlegge og organisere, men liker enda bedre å utføre og engasjere meg praktisk. Jeg jobber til daglig som en prosjektleder i Securitas, og er vant til å holde mange baller i luften.

Varamedlem 2 år:

Origene Mushorangabo

Jeg er 34 år og bor i Radarveien 5. Jeg jobber som jurist og har sagt meg villig til å bistå styret med min kompetanse ved mindre avklaringer knyttet til juridiske spørsmål som kan dukke opp.

Christina Jensen Dobloug-Holm

Simen Waage



2933 Kolsrud AS

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.