



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 348	2 808 495
Sum inntekter		2 827 348	2 808 495
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 296 734	2 186 830
Sum kostnader		2 410 834	2 300 930
Driftsresultat		416 514	507 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 644	33 484
Sum finansinntekter		36 644	33 484
Annen finanskostnad		364 909	283 327
Sum finanskostnader		364 909	283 327
Netto finans		-328 265	-249 843
Ordinært resultat før skattekostnad		88 249	257 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 249	257 722
Årsresultat		88 249	257 722
Totalresultat		88 249	257 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 249	257 722
Sum overføringer og disponeringer		88 249	257 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 841	5 495
Sum fordringer		118 841	5 495
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 931	1 256 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 931	1 256 608
Sum omløpsmidler		660 772	1 262 103
SUM EIENDELER		660 772	1 262 103

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 623 893	7 712 143
Sum opptjent egenkapital		-7 623 893	-7 712 143
Sum egenkapital		-7 623 893	-7 712 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 377 562	8 698 754
Øvrig langsiktig gjeld		12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 389 562	8 710 754
Sum langsiktig gjeld		8 389 562	8 710 754
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 570	1 597
Leverandørgjeld		-148 035	18 844
Annen kortsiktig gjeld		40 569	243 051
Sum kortsiktig gjeld		-104 896	263 492
Sum gjeld		8 284 666	8 974 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 772	1 262 103



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358876

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 827 348	2 808 495
Sum inntekter		2 827 348	2 808 495
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 296 734	2 186 830
Sum kostnader		2 410 834	2 300 930
Driftsresultat		416 514	507 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 644	33 484
Sum finansinntekter		36 644	33 484
Annen finanskostnad		364 909	283 327
Sum finanskostnader		364 909	283 327
Netto finans		-328 265	-249 843
Ordinært resultat før skattekostnad		88 249	257 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 249	257 722
Årsresultat		88 249	257 722
Totalresultat		88 249	257 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 249	257 722
Sum overføringer og disponeringer		88 249	257 722



Organisasjonsnr: 989 988 735
KOLBOTN TORG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 841	5 495
Sum fordringer		118 841	5 495
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 931	1 256 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 931	1 256 608
Sum omløpsmidler		660 772	1 262 103
SUM EIENDELER		660 772	1 262 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 623 893	7 712 143
Sum opptjent egenkapital		-7 623 893	-7 712 143



Sum egenkapital	-7 623 893	-7 712 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 377 562	8 698 754
Øvrig langsiktig gjeld	12 000	12 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 389 562	8 710 754
Sum langsiktig gjeld	8 389 562	8 710 754
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 570	1 597
Leverandørgjeld	-148 035	18 844
Annen kortsiktig gjeld	40 569	243 051
Sum kortsiktig gjeld	-104 896	263 492
Sum gjeld	8 284 666	8 974 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	660 772	1 262 103



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 2023

4236 Kolbotn Torg Boligsameie





Til seksjonseierne i Kolbotn Torg Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, 21.mars 2023 kl. 1800, Kinoen på Kolben Kulturhus,
Strandliveien 1,1410 Kolbotn**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbotn Torg Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kolbotn Torg Boligsameie
avholdes tirsdag 21.mars 2023 kl. 1800 i Kinoen på Kolben Kulturhus,
Strandliveien 1,1410 Kolbotn

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås en godtgjørelse på kr 150 000,-.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring punkt 6-1 (1), etter første avsnitt.
- B) Vedtektsendring punkt 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kolbotn,02.02 .2023
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Shahrukh Khan Geir Aage Amundsen Stig Amundsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 informasjon.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets Arbeid 2022/2023

2022 er forbi og styret ser tilbake på et meget tøft og begivenhetsrikt år, men samtidig et veldig lærerikt år. Vi legger bak oss et år som har vært preget av mye usikkerhet i samfunnet. Blant annet ringvirkninger av covid-19, krig i Europa, høy inflasjon og prisvekst, og ikke minst en energikrise, bare for å nevne noen. Styrets arbeid i denne tiden har ikke vært uforandret fra tidligere år, nemlig å sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av det. Dog, har det vært flere faktorer å ta hensyn til.

Styret har i perioden fra sist årsmøte avholdt totalt 10 styremøter, hvor styrets ordinære medlemmer har vært til stedet ved samtlige møter, enten fysisk eller digitalt. Varamedlemmene har hatt friheten til å velge de møtene de har ønsket å delta på. Styremøtene har bestått i gjennomgang av saker, orientering om fremdrift av saker og beslutninger av saker. Det meste av den daglige saksbehandlingen og samhandlingen derimot har foregått på ulike digitale flater, enten ved mail, SMS, telefon eller andre app-baserte kommunikasjonsflater og fysiske befaringer og arbeid på lokasjon.

Perioden startet for styrets del med å sette seg inn i arbeidet det tidligere styret hadde gjort, samt avslutte noen av de påbegynte oppgavene. Blant annet fikk styret gjennomført, utskiftningen av terrassebordene i 1.etg. i K21, samt to leiligheter i K19. Den første dugnaden etter covid ble også avholdt. Gjennomføring av ventilasjonsrens og kartlegging av kjøkkenvifter ble også gjort, samt alle service intervaller av de ulike systemene i sameiet ble fulgt og videre fulgt opp.

Gjennom året har det vært viktig for styret å knytte et noe tettere bånd til seksjonseiere og beboere. Derfor ble Vibbo innført tidlig i perioden, slik at beboerne enklere kunne komme i kontakt med styret, og styret enklere kunne få ut viktig informasjon til sameiet raskt. Vi anser dette som et vellykket tiltak, da beboere flittig har sendt meldinger til styret. Vi oppfordrer alle til å fortsette med det.

Styret har også drevet et internt digitaliseringsprosjekt, som fortsatt pågår. For å lette nåværende og fremtidig styrearbeid har styret benyttet seg av «Styrommet» til OBOS. Dette er en digital plattform for styrearbeid, hvor styret først og fremst har gjennomført styremøter, men også en plattform styret bruker til å godkjenne regninger og fakturaer. For å videre lette arbeidet til styret, jobber styret med å få inn alle leverandører, partnere og avtaler inn i Styrommet. Vi jobber også med å få på plass alle HMS-rutiner og vedlikeholds- og bærekraftsrutiner, samt all FDV dokumentasjon og andre viktige dokumenter inn i plattformen. På denne måten samles alt arbeidet styret gjør på et sted.

Likevel er det tre prosjekter som styret har jobbet spesielt mye med i perioden og som er verdt å nevne spesielt, i tillegg til den vanlige driften og vedlikeholdet som har blitt gjennomført. Det første er at vi nå har på plass en ny ladeinfrastruktur for elbiler i garasjen. Da det har kommet inn flere forespørsler om ladeplass og et gammelt system som ikke har vært lagt opp til å kunne utvide med nye ladere har ført til at styret har oppgradert infrastrukturen, men også inngått en veldig gunstig avtale for ladere.

Det andre prosjektet som må nevnes er det vi har kalt ENØK prosjektet. Dette er et fortsatt pågående prosjekt, hvor styret har jobbet hardt med å kartlegge, undersøke og gjennomføre energi-økonomiske tiltak. Gjennom dette arbeidet har vi klart å spare inn flere hundre tusen kroner, men også funnet nye feil, mangler og muligheter som vi videre utforsker for å gi beboerne et best mulig bomiljø, både fysisk og økonomisk.



Til sist, men absolutt ikke minst nevner vi «Fiberprosjektet». Dette har vært et prosjekt som har oppstått som en konsekvens av at Telenor skulle legge ned kobber infrastrukturen i hele Norge. For å få ned kostnadene til sameiet, oppgradere infrastrukturen slik at sameiet forblir relevant i fremtiden og verdien på boligene forblir gode, samt å finne en avtale som gir flest mulig beboere, gikk styret derfor inn i en avtale med Home_Net for å etablere en fiberinfrastruktur. Sammen med denne infrastrukturen har det fulgt med en gunstig kollektivavtale på både internett og TV, som har gjort at bortimot alle seksjoner har fått et like bra eller bedre tilbud for en billigere krone, og hvor sameiet har spart nærmere 200 000 på å bare bytte ut TV avtalen. Det har vært et stort stykke arbeid som har blitt gjennomført fra styrets side i dette prosjektet, med alt fra koordinering til prosjektering. Det er viktig å nevne at styremedlemmene, spesielt Geir Aage Amundsen og med god hjelp fra Stig Amundsen, har stått på og lagt inn betydelige timer på dugnadsbasis, hvor de har trukket kabler selv. Dette i seg selv har spart sameiet for flere ti talls tusen kroner.

Vi takker så mye for tilliten vi har fått, det gode samarbeidet og alle tilbakemeldinger med hyggelige og oppmuntrende ord. Vi gleder oss til fortsettelsen.

Mvh
Shahrukh Khan
Styreleder KTBS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Resultat

Årets resultat på 88 249,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 555 876,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i hovedsak beregnet kostander til ordinære drift og vedlikeholdsarbeider.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Kolbotn Torg Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra mars 2023 og reduksjon av Kabel-Tv til kr 0- per måned fra april 2023..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kolbotn Torg Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 826 348	2 807 495	2 796 000	3 005 000
Andre inntekter	3	1 000	1 000	0	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 827 348	2 808 495	2 796 000	3 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-21 200
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 385	-99 210	-102 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-5 767	-6 027	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-624 728	-355 550	-478 000	-552 300
Forsikringer		-295 008	-275 902	-289 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-177 752	-232 100	-250 000	-200 000
Energi/fyring	10	-692 838	-843 496	-675 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 811	-187 729	-195 000	-76 200
Andre driftskostnader	11	-184 195	-180 066	-200 400	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 410 834	-2 300 930	-2 322 400	-2 400 700
DRIFTSRESULTAT		416 514	507 565	473 600	605 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 644	33 484	4 000	41 000
Finanskostnader	13	-364 909	-283 327	-287 000	-441 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-328 265	-249 843	-283 000	-400 000
ÅRSRESULTAT		88 249	257 722	190 600	205 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		88 249	257 722		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84	5 495
Forskuddsbetalte kostnader		118 757	0
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		94 205	413 055
Sparekonto OBOS-banken		447 726	843 553
SUM OMLØPSMIDLER		660 772	1 262 103
SUM EIENDELER		660 772	1 262 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 623 893	-7 712 143
SUM EGENKAPITAL		-7 623 893	-7 712 143
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 377 562	8 698 754
Annen langsiktig gjeld	16	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 389 562	8 710 754
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 569	29 057
Leverandørgjeld		-148 035	18 844
Påløpte renter		2 570	1 597
Annen kortsiktig gjeld		0	213 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		-104 896	263 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 772	1 262 103
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 02.02.2023
Styret i Kolbotn Torg Boligsameie

Shahrukh 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 491 997
Kabel-tv	172 356
Renhold	49 800
Heis	46 003
Garasje	45 792
Strøm elbil	13 200
Drift og vedlikehold ladestasjoner	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 826 348

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

Bod	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 767
SUM KONSULENTHONORAR	-5 767

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-313 611
Drift/vedlikehold VVS	-2 172
Drift/vedlikehold elektro	-114 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 535
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 959
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 941
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 054
Kostnader dugnader	-3 564
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-624 728

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-177 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-177 752

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-126 726
Fjernvarme	-566 112
SUM ENERGI / FYRING	-692 838

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 435
Container	-8 100
Verktøy og redskaper	-1 647
Driftsmateriell	-2 358
Vaktmestertjenester	-143 142
Renhold ved firmaer	-11 615
Andre fremmede tjenester	-741
Trykksaker	-931
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-260
Telefon, annet	-5 411
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-3 195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 195

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	465
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 922
SUM FINANSINNTEKTER	36 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-364 712
Renter på leverandørgjeld	-197
SUM FINANSKOSTNADER	-364 909

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	-7 198 754
Nedbetalt i år	321 192
	<u>-8 377 562</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 377 562

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-12 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 000

Forslag A) Vedtektsendring punkt 6-1 (1), etter første avsnitt:

Under punkt 6-1 (1), andre avsnitt, er det beskrevet: kostnader til heis i (E5/19) belastes i henhold til brøk, kabel TV likedeles, videre i tredje avsnitt: parkeringsplasser likedeles.

Alle i K.vn. 19 faktureres også for Renhold etter brøk. Dette ble vedtatt på årsmøtet 24.04.2007 (se vedleggene, som er foto av årsmøteprotokollen), men ikke beskrevet i vedtektene, derfor dette forslaget.

Forslaget innebærer ingen forandring i utfakturering, men kun at det blir hjemlet i vedtektene.

Disse to avsnittene er ikke felles for alle og bør dermed ikke omtales som felleskostnader, men som Særskilte kostnader.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring punkt 6-1 (1), etter første avsnitt: "Særskilte kostnader." Kostnadene tilknyttet drift av heisene og "renhold" skal kun belastes berørte seksjonseiere i bygg "19" i henhold til brøk. Forandring fra dagens ordlyd er tilføyning av: "Særskilte kostnader" og "renhold" samt forandre fra E5 til "19".

Saken er fremmet av

Erling Bjarkø

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslag til vedtak.

4. Saker til behandling**4.1. Renholdskostnader**

VEDTAK: Vedtektsregulering i henhold til styrets vedtak. Endringen medfører følgende tekst:

"Kostnadene til rengjøring av fellesareal i E5/19 skal belastes berørte seksjonseiere i henhold til brøk for seksjonene 15-53 og skal belastes berørte seksjonseiere i henhold til brøk".

4.2. Innglassing av balkonger

VEDTAK: Sameiermøtet besluttet å innglasse balkonger. Ved samtykke fra styret etter en enhetlig plan. Eventuelle tiltak for innglassing av den enkelte seksjon skal vedtas av styret, jfr. vedtektene.

Forslag B Vedtektsendring punkt 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider:

Etter at styret gjennomførte oppgradering av ladeinfrastrukturen i garasjen med ladere fra Zaptec og ladeabonnement fra Elaway faktureres hver beboer direkte for sitt forbruk etter spotpris og vedlikehold/driftskostnader til ladeboksen flyttes til Elaway. I forbindelse med denne oppgraderingen ser styret det som nødvendig med en revisjon av både ny kontrakt og vedtekter tilknyttet tema. Derfor foreslås det følgende. Under punkt 4-1 (1), står det at en avtale mellom sameiet og seksjonseieren skal minst regulere blant annet "3. Bruk av ladeplass". Dette punktet foreslås fjernet, da bruk av ladeplass skal følge retningslinjer for bruk av parkeringsplass på et generelt grunnlag, som regulert i vedtektene. Under punkt 4-1 (2), siste avsnitt, er det beskrevet: "Seksjonseier belastes forskuddsvis per måned for antatt forbruk, fastsatt av styret, og avregnes etterskuddsvis ved årets slutt." Denne setningen foreslås fjernet fra vedtektene da dette ikke er aktuelt lenger. Det foreslås at følgende punkter legges til i vedtektene. Punkt 4-1 (3), "Ved salg av seksjon har seksjonseier kun tillatelse til å oppgi at mulighet for ladning finnes. Kjøper av seksjon settes bakerst i ventelisten av seksjonseiere som ønsker ladeplass." Punkt 4-1 (4), "Dersom sameiet blir nødt til å skifte ut hele ladesystemet grunnet utdatert ladesystem som ikke lenger vedlikeholdes, eller andre uforutsette grunner, dekker 5 av 9 sameiet demontering av samtlige ladebokser. Så fremt det er mulig vil seksjonseier ha mulighet til å fortsette å bruke det gamle ladesystemet i 1 år fra varslet dato." Punkt 4-1 (5), "Dersom leverandør av ladeabonnement sier opp kontrakt med sameiet, eller sameiet av gode grunner sier opp ladeabonnementet med leverandør, har styret et ansvar for å finne den best egnede leverandøren av nytt ladeabonnement. Seksjonseieren plikter seg til å hele tiden tegne abonnement med aktuell leverandør."

Forslag til vedtak 1 Punktet: "3. Bruk av ladeplass" foreslås fjernet under punkt 4-1 (1) i vedtektene, under- "en avtale mellom sameiet og seksjonseieren skal minst regulere".

Forslag til vedtak 2 Setningen: "Seksjonseier belastes forskuddsvis per måned for antatt forbruk, fastsatt av styret, og avregnes etterskuddsvis ved årets slutt." fjernes fra vedtektene, under punkt 4-1, (2), siste avsnitt.

Forslag til vedtak 3 Punkt 4-1 (3), "Ved salg av seksjon har seksjonseier kun tillatelse til å oppgi at mulighet for ladning finnes. Kjøper av seksjon settes bakerst i ventelisten av seksjonseiere som ønsker ladeplass." Foreslås lagt til.

Forslag til vedtak 4 Punkt 4-1 (4), "Dersom sameiet blir nødt til å skifte ut hele ladesystemet grunnet utdatert ladesystem som ikke lenger vedlikeholdes, eller andre uforutsette grunner, dekker sameiet demontering av samtlige ladebokser. Så fremt det er mulig vil seksjonseier ha mulighet til å fortsette å bruke det gamle ladesystemet i 1 år fra varslet dato." Foreslås lagt til.

Forslag til vedtak 5 Punkt 4-1 (5), "Dersom leverandør av ladeabonnement sier opp kontrakt med sameiet, eller sameiet av gode grunner sier opp ladeabonnementet med leverandør, har styret et ansvar for å finne den best egnede leverandøren av nytt ladeabonnement. Seksjonseieren plikter seg til å hele tiden tegne abonnement med aktuell leverandør." Foreslås lagt til.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslagene til vedtak.



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.





4236 Kolbotn Torg Boligsameie

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.