



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 305 044	2 310 894
Sum inntekter		2 305 044	2 310 894
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 167 066	13 501 894
Sum kostnader		1 281 166	13 611 994
Driftsresultat		1 023 878	-11 301 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	12 643
Sum finansinntekter		4 173	12 643
Annen finanskostnad		267 262	164 110
Sum finanskostnader		267 262	164 110
Netto finans		-263 089	-151 467
Ordinært resultat før skattekostnad		760 789	-11 452 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		760 789	-11 452 568
Årsresultat		760 789	-11 452 568
Totalresultat		760 789	-11 452 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		760 789	-11 452 568
Sum overføringer og disponeringer		760 789	-11 452 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 983 122	32 983 122
Sum varige driftsmidler		32 983 122	32 983 122
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 983 122	32 983 122
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		608	10 300
Sum fordringer		608	10 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 186 746	4 892 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 186 746	4 892 228
Sum omløpsmidler		4 187 354	4 902 528
SUM EIENDELER		37 170 476	37 885 650

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 739 934	7 979 146
Sum opptjent egenkapital		8 739 934	7 979 146
Sum egenkapital		8 744 134	7 983 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 397 248	14 784 773
Øvrig langsiktig gjeld		13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 257 248	28 644 773
Sum langsiktig gjeld		28 257 248	28 644 773
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 538	1 495
Leverandørgjeld		133 924	1 210 511
Annen kortsiktig gjeld		33 631	45 526
Sum kortsiktig gjeld		169 093	1 257 532
Sum gjeld		28 426 341	29 902 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 170 476	37 885 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266342

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 305 044	2 310 894
Sum inntekter		2 305 044	2 310 894
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 167 066	13 501 894
Sum kostnader		1 281 166	13 611 994
Driftsresultat		1 023 878	-11 301 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	12 643
Sum finansinntekter		4 173	12 643
Annen finanskostnad		267 262	164 110
Sum finanskostnader		267 262	164 110
Netto finans		-263 089	-151 467
Ordinært resultat før skattekostnad		760 789	-11 452 568
Ordinært resultat etter skattekostnad		760 789	-11 452 568
Årsresultat		760 789	-11 452 568
Totalresultat		760 789	-11 452 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		760 789	-11 452 568
Sum overføringer og disponeringer		760 789	-11 452 568



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 983 122	32 983 122
Sum varige driftsmidler		32 983 122	32 983 122

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		32 983 122	32 983 122
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		608	10 300
Sum fordringer		608	10 300

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 186 746	4 892 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 186 746	4 892 228

Sum omløpsmidler		4 187 354	4 902 528
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		37 170 476	37 885 650
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 739 934	7 979 146



Sum opptjent egenkapital	8 739 934	7 979 146
Sum egenkapital	8 744 134	7 983 346
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 397 248	14 784 773
Øvrig langsiktig gjeld	13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 257 248	28 644 773
Sum langsiktig gjeld	28 257 248	28 644 773
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 538	1 495
Leverandørgjeld	133 924	1 210 511
Annen kortsiktig gjeld	33 631	45 526
Sum kortsiktig gjeld	169 093	1 257 532
Sum gjeld	28 426 341	29 902 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 170 476	37 885 650



Organisasjonsnr: 953 043 971
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5646 Kolbjørnsrud Borettslag





Til andelseierne i Kolbjørnsrud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 3. mai 2022 kl. 18:00 i felleslokalet i Kolbjørnsrud Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kolbjørnsrud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kolbjørnsrud Borettslag
avholdes 3. mai 2022 kl. 18:00 i felleslokalet i Kolbjørnsrud Borettslag.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen forslag til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.03.2022
Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Frank Georg Rosanowsky May Nina Bertinussen Ingrid-Björg Bjørnsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Georg Rosanowsky	Joh Scharffenbergs Vei 48
Styremedlem	May Nina Bertinussen	Johan Scharffenbergs V 74
Styremedlem	Ingrid-Björg Bjørnsrud	Joh Scharffenbergs Vei 64
Varamedlem	Gunn Benny Olsen	Johan Scharffenbergs V 110
Varamedlem	Terje Ulseth	Johan Scharffenbergs V 66

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kolbjørnsrud Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

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

Johan Scharffensbergs V 30
Johan Scharffensb V 32-114

Gårds- og bruksnummer:
168 96

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

Kolbjørnsrud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2021-2022

Styret i Kolbjørnsrud borettslag har i perioden 2021-2022 utført følgende aktiviteter:

Rehabilitering avsluttet

Etter den store rehabiliteringen som ble gjennomført i 2020, gjenstod en del mindre arbeider som først kunne utføres våren/sommeren 2021. Styret, i samarbeid med entreprenør, avsluttet rehabiliteringen sommeren 2021.

Ny trapp ved hus 4

Det er bygd ny trapp ved hus 4 for å lette adgangen til grøntområdene ut mot Skullerudveien. Byggingen ble utført med støtte fra Oslo Kommune.

Værested for narkomane

Styret har, i samarbeid med borettslag i nabolaget, brukt en del tid mot kommunale instanser for å forhindre utbygging av et værested for narkomane ved Langerud-hjemmet. Styret, med stor støtte fra borettslagets beboere, synes idéen med å bygge et værested for narkomane i et nabolag med mange eldre, er en dårlig idé.

Lading av el-bil

Styret har besøkt en del borettslag i nærheten som allerede har installert lademuligheter for el-bil, og på den måten bygget opp kompetanse på dette området. Styret vurderer mulighet for å etablere mulighet for lading av el-bil i vår egen garasje i løpet av 2022-2023.

Vannlekkasje i garasjen

Det vil i løpet av våren 2021 bli gjennomført tiltak for å finne årsaken til vannlekkasjen i garasjen. Når resultatet foreligger, vil det bli planlagt for en endelig utbedring.

Oppfølging av alle løpende avtaler

Styret har i perioden hatt en løpende oppfølging av løpende avtaler. I de tilfeller hvor vi mener at utført arbeid ikke har vært i henhold til avtale, er dette blitt påklagd og ut-bedret.

Renovasjonsetaten

I forbindelse med oppfølging av avtaler, ble det avdekket at vi betaler mer enn vi skal for renovasjon i borettslaget. Dette ble påklagd, og for mye utbetalt, ble refundert borettslaget.

Oslo kommune

Styret har hatt en lang dialog med Oslo kommune om å sage ned treet som stod ved innkjørselen til gangveien og som var så gammelt at det var en fare for at store grener kunne falle ned.

Utbedring av grøntarealet vårt

Styret ved Grønt-komiteén har lagt ned en del midler og arbeidsinnsats for å vedlikeholde grøntarealet vårt. Blant annet opparbeiding av en blomstereng.

Vedlikeholdsplaner

Styret har planer for å fjerne lekkasjen i garasjen, og deretter installere lading for el-bil. Planene vil kreve en del økonomisk, og er derfor usikre og langsiktige.

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Februar 2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 305 044**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 281 166**.

Resultat

Årets resultat på kr **760 789** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **4 018 261** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbjørnsrud Borettslag.

Lån

Kolbjørnsrud Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har en flytende rente på 2,2%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 27.1.2022)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,40 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kolbjørnsrud Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kolbjørnsrud Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HETHP-G8XSD-Y4UOE-XW07E-8BG8M-GZ11E



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 14:16:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HETHP-G8XSD-Y4UOE-XW07E-8BG8M-GZ11E

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 644 996	312 791	3 644 997	4 018 260
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		760 789	-11 452 568	-288 700	-56 950
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	15 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-387 525	-215 227	-386 000	-387 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		373 264	3 332 205	-674 700	-443 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 018 261	3 644 996	2 970 297	3 574 310
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 187 354	4 902 528		
Kortsiktig gjeld		-169 093	-1 257 532		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 018 261	3 644 996		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 044	2 305 044	2 305 000	2 374 000
Andre inntekter		0	5 850	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 305 044	2 310 894	2 305 000	2 374 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-15 000	-15 450
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 694	-6 609	-6 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-82 140	-79 865	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-462	-12 633	-100 000	0
Drift og vedlikehold	7	-197 609	-12 694 515	-510 000	-495 000
Forsikringer		-122 847	-114 262	-120 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-248 193	-248 746	-256 000	-261 500
Energi/fyring		-61 909	-29 880	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 102	-214 481	-220 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-214 110	-100 904	-338 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 281 166	-13 611 994	-1 812 700	-1 642 950
DRIFTSRESULTAT		1 023 878	-11 301 100	492 300	731 050
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 173	12 643	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-267 262	-164 110	-791 000	-798 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-263 089	-151 467	-781 000	-788 000
ÅRSRESULTAT		760 789	-11 452 568	-288 700	-56 950
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		760 789	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-11 452 568		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 047 172	29 047 172
Tomt		3 935 950	3 935 950
SUM ANLEGGSMIDLER		32 983 122	32 983 122
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		293	10 013
Forskuddsbetalte kostnader		285	287
Andre kortsiktige fordringer	13	30	0
Driftskonto OBOS-banken		571 711	3 280 768
Sparekonto OBOS-banken		3 615 034	1 611 460
SUM OMLØPSMIDLER		4 187 354	4 902 528
SUM EIENDELER		37 170 476	37 885 650
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 42		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		8 739 934	7 979 145
SUM EGENKAPITAL		8 744 134	7 983 345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 397 248	14 784 773
Borettsinnskudd	15	13 860 000	13 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 257 248	28 644 773
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 631	41 845
Leverandørgjeld		133 924	1 210 511
Påløpte renter		1 538	1 495
Annen kortsiktig gjeld		0	3 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 093	1 257 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 170 476	37 885 650
Pantstillelse	16	28 860 000	28 860 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Frank Georg Rosanowsky /s/

May Nina Bertinussen /s/

Ingrid-bjørg Bjørnsrud /s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 305 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 305 044

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 694.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-462
SUM KONSULENTHONORAR	-462

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-8 580
Front Entreprenør AS	-13 975
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-22 555
Drift/vedlikehold bygninger	-31 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 609

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-140 852
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-105 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 193

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 640
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 840
Driftsmateriell	-12 279
Vaktmestertjenester	-159 938
Trykksaker	-1 147
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-1 357
Gaver	-510
Bank- og kortgebyr	-3 033
Velferdskostnader	-23 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-214 110

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	599
SUM FINANSINNTEKTER	4 173

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-267 262
SUM FINANSKOSTNADER	-267 262

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	29 047 172
SUM BYGNINGER	29 047 172

Tomten ble kjøpt i 1989.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode gebyr fra OBOS Eiendomsforvaltning AS (gjøres opp i 2022)	30
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	215 227
Nedbetalt i år	387 525
	-14 397 248
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 397 248

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 860 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 860 000
Pantelån	14 397 248



TOTALT	28 257 248
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 047 172
Tomt	3 935 950
TOTALT	32 983 122



DET ER INGEN FORSLAG TIL BEHANDLING



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Frank Rosanowsky Johan Scharffenbergsvei 48

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Steinar Burås Johan Scharffenbergsvei 58

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Ulseth Johan Scharffenbergsvei 66

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. May Nina Bertinussen Johan Scharffenbergsvei 74

2. Berit Bjørshol Johan Scharffenbergsvei 66

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Vigdis Slette Johan Scharffenbergsvei 44

Tove Rosanowsky Johan Scharffenbergsvei 48

F. Som velferdskomiteé for 1 år foreslås:

Vigdis Slette Johan Scharffenbergsvei 44

Gerd Elvehøi Johan Scharffenbergsvei 90

Tove Rosanowsky Johan Scharffenbergsvei 48

I valgkomiteen for Kolbjørnsrud Borettslag

Tove Blomberg Rosanowsky
Vigdis Slette

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Kolbjørnsrud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



5646 Kolbjørnsrud Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.