



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 310 894	2 310 353
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 310 894</b>	<b>2 310 353</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		13 501 894	2 572 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 611 994</b>	<b>2 686 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 301 100</b>	<b>-376 147</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 643	6 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 643</b>	<b>6 489</b>
Annen finanskostnad		164 110	3 526
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 110</b>	<b>3 526</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-151 467</b>	<b>2 963</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 452 568	-373 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 983 122	32 983 122
Sum varige driftsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 983 122	32 983 122
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 300	112 020
Sum fordringer		10 300	112 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 892 228	390 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 892 228	390 904
Sum omløpsmidler		4 902 528	502 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 885 650</b>	<b>33 486 046</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 979 146	19 431 713
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 979 146</b>	<b>19 431 713</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 983 346</b>	<b>19 435 913</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 784 773	
Øvrig langsiktig gjeld		13 860 000	13 860 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 644 773</b>	<b>13 860 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 644 773</b>	<b>13 860 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 495	
Leverandørgjeld		1 210 511	148 238
Annen kortsiktig gjeld		45 526	41 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 257 532</b>	<b>190 132</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 902 305</b>	<b>14 050 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 885 650</b>	<b>33 486 046</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474483

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Karoline Teigen Helgeby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 953 043 971  
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 310 894	2 310 353
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 310 894</b>	<b>2 310 353</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		13 501 894	2 572 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 611 994</b>	<b>2 686 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 301 100</b>	<b>-376 147</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 643	6 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 643</b>	<b>6 489</b>
Annen finanskostnad		164 110	3 526
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>164 110</b>	<b>3 526</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-151 467</b>	<b>2 963</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 452 568	-373 184
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>



Organisasjonsnr: 953 043 971  
KOLBJØRNSRUD BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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 10 300 112 020  
Sum fordringer 10 300 112 020

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 4 892 228 390 904  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 4 892 228 390 904

Sum omløpsmidler 4 902 528 502 924

**SUM EIENDELER** 37 885 650 33 486 046

### 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 7 979 146 19 431 713



Sum opptjent egenkapital	7 979 146	19 431 713
Sum egenkapital	7 983 346	19 435 913
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 784 773	
Øvrig langsiktig gjeld	13 860 000	13 860 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 644 773	13 860 000
Sum langsiktig gjeld	28 644 773	13 860 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 495	
Leverandørgjeld	1 210 511	148 238
Annen kortsiktig gjeld	45 526	41 894
Sum kortsiktig gjeld	1 257 532	190 132
Sum gjeld	29 902 305	14 050 132
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 885 650</b>	<b>33 486 046</b>



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Gjennomføring av generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Kolbjørnsrud Borettslag bli avholdt uten å kalle til et fysisk møte.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte. I tillegg til et forslag om endringer av parkeringsvedtektene.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes som planlagt 29.4.2020
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.05.2020.

### Hvordan stemme?

- Ved å levere vedlagte stemmeseddel på neste side til styret.



## Deltagelse på generalforsamling 2020 - din stemme gir du her

Årsmøtet åpnes 29.04.2020 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.05.2020.

Selskapsnummer: 5646      Selskapsnavn Kolbjørnsrud Borettslag

Andelsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar. Se eksempel:

Eksempel: Stemmer	For:	X	Imot:	
-------------------	------	---	-------	--

### Saker til behandling:

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer	For:		Imot:	
---------	------	--	-------	--

Sak 3: Valg av to protokollvitner:

Protokollvitne	Tove Rosanowsky	For:		Imot:	
Protokollvitne	Vigdis Slette	For:		Imot:	

Sak 2: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer	For:		Imot:	
---------	------	--	-------	--

Sak 3: Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Kr. 100.000 til fordeling på styret

Stemmer	For:		Imot:	
---------	------	--	-------	--



## Sak 4: Valg av tillitsvalgte

### Innstilling til nytt styre for perioden 2021-2022

VERV	NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET	FOR:	IMOT:
Styreleder	Frank Rosanowsky	48	Gjenvalg	1 år		
Styremedlem	Ingird-Bjørg Bjørnsrud	64	Ikke på valg	1 år		
Styremedlem	May Nina Bertinussen	74	Ikke på valg	1 år		
Varamedlem	Gunn-Benny Olsen	110	Gjenvalg	1 år		
Varamedlem	Terje Uiseth	66	Gjenvalg	1 år		

### Valgkomite:

VERV	NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET	FOR:	IMOT:
Valgkomite	Vigdis Slette	44	Gjenvalg	1 år		
Valgkomite	Tove Rosanowsky	48	Ikke på valg	1 år		

### Festkomite:

VERV	NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET	FOR:	IMOT:
Festkomite	Gerd Elvehøl	90	Gjenvalg	1 år		
Festkomite	Wenche Brinch	76	Ikke på valg	1 år		
Festkomite	Vigdis Slette	44	Ikke på valg	1 år		

## Sak 5: Endringer av parkeringsvedtekter (forslaget står i sin helhet på side 16 )

Stemmer	For:	Imot:

Skjemaet leveres i styrets postkasse/sendes til styret innen 02.05.2020 kl 09:00 slik at din deltagelse blir registrert.



**Velkommen til generalforsamling, 29.04.2020.**

**Sted: Ved manuell deltagelse - innlevering av stemmesedler innen  
02.05.2020.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelle samboere delta,  
**men bare én har stemmerett.**



## Til andelseierne i Kolbjørnsrud Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, 29. april 2021

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 29. april 2021  
Sted: Ved manuell deltagelse – innlevering av stemmesedler.  
NB: Les Side 1-4 nøye!

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

A) Godkjenning av de stemmeberettigede

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

A) Årsrapport og regnskap for 2020

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

A) Endringer av parkeringsvedtekter på side 16.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

C) Valg av 2 valgkomitémedlemmer for 1 år

D) Valg av 3 festkomitemedlemmer for 1 år

Oslo, 22.03.2021

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag

Frank Georg Rosanowsky/s/    May Nina Bertinussen/s/    Ingrid-Bjørg Bjørnsrud/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

---

Styret i Kolbjørnsrud borettslag har i perioden 2020-2021 utført følgende aktiviteter:

### Rehabilitering

Styret har i samarbeid med OBOS Prosjekt og entreprenøren Front gjennomført en rehabilitering av hele borettslaget i henhold til vedtak på årsmøtet 2018.

Prosjektperioden har vart fra mars til desember 2020, totalkostnadene endte opp på i underkant av 13 millioner kroner, alle leiligheter har fått nye vinduer og dører, samt at alt av panel og isolasjon er byttet ut.

### Oppussing av felleslokaler

Styret har i perioden igangsatt oppussing av felleslokalene. Dette omfatter maling av alle vegger og legging av nytt gulvbelegg. Totalkostnadene for dette kom på ca. 275.000 kroner.

### Ny avtale med Bygårdservice

Styret har i perioden valgt ny leverandør for vedlikehold av våre uteområder, og arbeidet inkluderer snømåking, brøyting samt klipping av gress og busker.

### HMS-plan

Styret har i perioden revidert vår HMS-plan. Denne baserer seg blant annet på avtalen med Norsk Brannvern som skal sikre oss oppgradert bruk av røykvarslere og brannslukkingsapparater, og regelmessig bytte av batterier.

Det er valgt brannansvarlige med to personer pr hus, og disse har i møte med styret blitt informert om sine oppgaver.

Styret i Kolbjørnsrud Borettslag  
Januar 2021



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 310 894.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 611 994.

Dette skyldes i hovedsak rehabilitering av borettslaget.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -11 452 568 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 664 996 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2021 budsjettet med kr. 510 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolbjørnsrud Borettslag.

### Lån

Kolbjørnsrud Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har flytende rente på 1,85% med siste termin 28.02.2050.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kolbjørnsrud Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kolbjørnsrud Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 34U0F-IAK8-W702O-Z3S0J-UEP3Y-M11VG



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>312 791</b>	<b>1 136 199</b>	<b>312 791</b>	<b>3 644 997</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 452 568	-373 184	-15 101 285	-288 700
Tillegg for nye langsiktige lån	14	15 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-215 227	-450 224	-350 000	-386 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 332 205</b>	<b>-823 408</b>	<b>-15 451 285</b>	<b>-674 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 644 996</b>	<b>312 792</b>	<b>-15 138 494</b>	<b>2 970 297</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 902 528	502 924		
Kortsiktig gjeld		-1 257 532	-190 132		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 644 996</b>	<b>312 792</b>		

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 305 044	2 305 044	2 305 000	2 305 000
Andre inntekter	3	5 850	5 309	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 310 894</b>	<b>2 310 353</b>	<b>2 305 000</b>	<b>2 305 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 609	-7 355	-6 500	-6 700
Forretningsførerhonorar		-79 865	-77 615	-82 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-12 633	-393 253	-750 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-12 694 515	-1 217 361	-15 075 000	-510 000
Forsikringer		-114 262	-105 051	-113 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-248 746	-230 909	-238 785	-256 000
Energi/fyring		-29 880	-44 107	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 481	-179 224	-215 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-100 904	-317 526	-233 000	-338 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 611 994</b>	<b>-2 686 500</b>	<b>-16 893 285</b>	<b>-1 812 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-11 301 100</b>	<b>-376 147</b>	<b>-14 588 285</b>	<b>492 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 643	6 489	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-164 110	-3 526	-523 000	-791 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-151 467</b>	<b>2 963</b>	<b>-513 000</b>	<b>-781 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 452 568</b>	<b>-373 184</b>	<b>-15 101 285</b>	<b>-288 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-11 452 568	-373 184		

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	29 047 172	29 047 172
Tomt		3 935 950	3 935 950
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 983 122</b>	<b>32 983 122</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 013	9 080
Forskuddsbetalte kostnader		287	102 940
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		3 280 768	326 433
Sparekonto OBOS-banken		1 611 460	64 471
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 902 528</b>	<b>502 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 885 650</b>	<b>33 486 046</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 42		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		7 979 145	19 431 713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 983 345</b>	<b>19 435 913</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 784 773	0
Borettsinnskudd	15	13 860 000	13 860 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 644 773</b>	<b>13 860 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 845	41 894
Leverandørgjeld		1 210 511	148 238
Påløpte renter		1 495	0
Annen kortsiktig gjeld	16	3 681	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 257 532</b>	<b>190 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 885 650</b>	<b>33 486 046</b>
Pantstillelse	17	28 860 000	13 860 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.03.2021  
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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 305 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 305 044</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Bolig, forkjøpsrett	5 850
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 850</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 759, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 609.

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

Juridisk bistand, OBOS BBL ved advokatene i OBOS	-9 746
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 888
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 633</b>

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

OBOS Prosjekt AS	-556 875
Front entrepenør	-11 912 018
Norsk	-70 000
kjøkkenfornyning	
H&H rør AS	-7 263
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE</b>	<b>-12 546 155</b>

**VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 764
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 813

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 694 515</b>
---------------------------------	--------------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-138 751
Feieavgift	-1 549
Renovasjonsavgift	-108 447
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 746</b>

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

Container	-5 739
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 604
Driftsmateriell	-938
Lyspærer og sikringer	-1 601
Snørydding	-66 465
Kontor- og datarekvisita	-559
Trykksaker	-1 029
Andre kostnader tillitsvalgte	-759
Andre kontorkostnader	-1 103
Porto	-3 800
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-9 243
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-100 904</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	281
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	902
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 643</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken/OBOS Boligkreditt	-164 110
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-164 110</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1989.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2020	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	215 227
	-14 784 773
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-14 784 773</b>

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

Opprinnelig 1989 -13 860 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -13 860 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm for desember 2020 (betales i 2021) -3 681

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 681****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 13 860 000

Pantelån 14 784 773

**TOTALT 28 644 773**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 29 047 172

Tomt 3 935 950

**TOTALT 32 983 122**



## **Forslag A)**

### **Endring av parkeringsvedtekter.**

#### **Forslagstiller: Styret**

#### **Forslag:**

Det kom ikke inn noen forslag fra beboerne til årsmøtet, men styret legger i år fram det samme forslaget som vi på grunn av den noe usikre gjennomføringen av fjorårets årsmøte, den gang, valgte ikke å ta med.

Siden vi ikke lenger har noen garasje komité, og styret har overtatt alle tilhørende oppgaver, ønsker vi å endre Parkeringsvedtektene for borettslaget. Endringen er en redaksjonell endring hvor vi bytter ut ordet «garasje komité» med ordet «styre». Vedlagt utkast til ny vedtekt følger vedlagt.

#### **Styrets innstilling:**

Godkjennes

#### **Forslag til vedtak:**

Anbefales



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### Innstilling til nytt styre for perioden 2021-2022

VERV	NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET
Styreteler	Frank Rosa nowsky	48	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Ingird-Bjrg Bjørnsrud	64	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	May Nina Bertinussen	74	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Gunn-Benny Olsen	110	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Terje Uiseth	66	Gjenvalg	1 år

### Valgkomit

NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET
Vigdis Slette	44	Gjenvalg	1 år
Tove Rosanowsky	48	Gjenvalg	1 år

### Festkomit

NAVN	HUSNR.	STATUS	VARIGHET
Gerd Elvehøl	90	Gjenvalg	1 år
Wenche Brinch	76	Gjenvalg	1 år
Vigdis Slette	44	Gjenvalg	1 år

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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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

## Større vedlikehold og rehabilitering

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