

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Bøler skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskiftning av vinduer og balkongdører

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

6.6 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Årsmelding og årsregnskap Bøler Fyrhus

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det foreslås som vanlig en oppjustering av styrehonoraret på 3%, slik at honoraret blir kr 418 000

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 418.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskiftning av vinduer og balkongdører

Bakgrunn for at saken fremmes av styret:

Det har i nyere tid blitt fremmet forslag om å skifte ut vinduer og balkongdører ved generalforsamlingen uten at dette ble vedtatt. I stedet ble det via tidligere styre koordinert felles utskiftning for de som ønsket det, for egen regning. For to år siden fremmet en delt styre deretter forslag om å skifte vedlikeholdsansvaret for vinduer og balkongdører fra borettslaget til andelseierne. Dette ble også nedstemt.

Konsekvensen av denne behandlingen er at styret umulig kan ivareta borettslagets vedlikeholdsansvar og samtidig behandle enkeltvis forespørsler om utskiftning av ødelagte eller slitte vinduer eller balkongdører på en fornuftig og rettferdig måte. Det kan ikke være sann at noen har betalt for dette selv, mens andre får det dekket av borettslaget.

Saken er aktuell da det er økende antall henvendelser til styret om slitte eller helt ødelagte vinduer. Det er også aktuelt fra et energisparingsperspektiv.

Det foreslås derfor en full gjennomgang og utskiftning for at borettslaget skal komme ajour med vedlikeholdsplikten. Det foreslås samtidig en kontantutbetaling fratrullet et beregnet aldersfradrag til andelseiere som nylig har skiftet vinduer og balkongdører for egen regning.

Prosjektet fremstår svært omfattende, og det foreslås derfor at neste styre hyrer inn profesjonell prosjektledelse. Styret har hentet inn et estimat som tilsier i underkant

av 1,2 millioner kroner for et slikt oppdrag, men her må det både brukes mer tid på prosjektbeskrivelse/befaring og hentes inn flere tilbud på prosjektledelsen.

Prosjektledelse vil blant annet få ansvar for å:

- Sette en grense for akseptert alder på vinduer/balkongdører (for eksempel 10 år).
- Kartlegge hvilke andelseiere som har gjort utskiftninger og om det gjelder alle vinduer og balkongdør eller bare noen. Innhente dokumentasjon/gjøre befaring.
- Estimere effekt på energieffektivisering og søke relevante stønader hos for eksempel kommunen.
- Dobbeltsjekke med styret/USBL om det er utført utskiftninger på borettslagets regning innen perioden for akseptert alder.
- Innhente tilbud fra flere leverandører.
- Beregne aldersfradrag før kontantutbetaling til den enkelte andelseier som allerede har skiftet ut vinduer og balkongdør. Kontantutbetalingen før fradrag er lik innhentet tilbud.
- Bistå med låneopptak om behov.
- Byggeledelse, mv.

Styret har gjort en beregning basert på tidligere bestillinger pluss inflasjon som tilsier en total kostnad for alle vinduer og balkongdører på ca. 28 millioner kroner, før eventuelle aldersfradrag. Sammen med prosjektledelse har man da en estimert total kostnad under 30 millioner kroner. Siden dette er grove estimater anbefales det at det vedtas en større låneramme på 35 millioner kroner for å sørge for fremdrift. Dersom denne viser seg å ikke holde kan man kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak: 1) Styret henter inn ekstern prosjektledelse for utskiftning av vinduer og balkongdører. Kyndig prosjektledelse tar avgjørelser om befaring, akseptert alder på vinduer/balkongdører, aldersfradrag ved kontantutbetaling, stønadssøknader, valg av leverandør, m.v. i samråd med styret.

2) Generalforsamlingen godkjenner låneopptak inntil 35 millioner kroner i forbindelse med prosjektet for utskiftning av vinduer og balkongdører.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å vedta forslag 1 og 2. Det er vanskelig å se for seg hvordan styret skal overholde borettslagets vedlikeholdsplikt uten at dette prosjektet gjennomføres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henrik Mathias Hvaal
Styremedlem, Leyla Salih
Styremedlem, Kristian Varakkan
Styremedlem, Maria Elisabeth T. Karlsson
Styremedlem, Serkan Salih
Varamedlem, Morten Brekke Stensland
Varamedlem, Sigurd Myhra Wiik
Varamedlem, Beate Gundelach

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av representant til Bøler Fyrhus

6.6 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Årsmelding og årsregnskap Bøler Fyrhus

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 972 123	3 432 477
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 501 014	2 371 384
Tilbakeføring av avskrivning	397 622	352 817
Kjøp / salg anleggsmidler	-197 046	-889 441
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 002 383	-2 126 873
Endringer i andre langsiktige poster	271 688	-168 241
B. Årets endring disponible midler	-29 105	-460 354
C. Disponible midler	1 075 367	2 972 123
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 741 411	3 831 800
Kortsiktig gjeld	-2 666 044	-859 677
C. Disponible midler	1 075 367	2 972 123

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 231 728	14 836 958	16 028 689	16 619 091
Sum leieinntekt		16 231 728	14 836 958	16 028 689	16 619 091
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	40 016	58 801	39 000	39 000
Sum annen inntekt		40 016	58 801	39 000	39 000
Sum inntekt		16 271 743	14 895 759	16 067 689	16 658 091
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	57 810	57 695	57 000	58 800
Styrehonorar	4	410 000	393 000	405 000	418 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	397 622	352 817	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		294 213	365 687	300 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 350 005	1 184 438	1 107 000	1 200 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 579 765	2 174 763	2 445 000	2 680 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	20 488	114 775	38 050	38 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	40 236	25 038	176 000	176 000
Reparasjon og vedlikehold	9	778 477	605 585	1 050 000	770 000
Revisjonshonorar		16 136	15 096	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		286 231	278 164	288 000	296 000
Andre honorar		41 649	19 309	35 000	35 000
Kontorkostnad		19 513	34 952	25 000	27 000
TV/bredbånd		1 043 035	1 014 865	1 100 000	950 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		24 831	1 530	40 000	55 000
Kontingent og gaver		80 080	80 300	84 000	84 000
Forsikring		764 786	943 033	758 000	817 000
Eiendomsskatt		2 139	307	0	0
Andre kostnader		14 112	33 292	51 000	51 000
Tap		0	1 000	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	2	6 031 690	4 688 105	5 720 000	5 984 000
Sum kostnad		14 252 817	12 383 751	13 694 050	13 955 850
Driftsresultat		2 018 926	2 512 008	2 373 639	2 702 241
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 739	124 966	5 000	5 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	39 999	20 067	0	0
Rentekostnad		617 650	285 656	328 840	599 800
Netto finansposter		517 912	140 624	323 840	594 800
Årsresultat		1 501 014	2 371 384	2 049 799	2 107 441
Overført til/fra annen egenkapital		1 501 014	2 371 384	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 501 014	2 371 384	0	0

Balance 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 394 721	1 394 721
Bygninger	5	18 029 197	18 029 197
Påkostninger	5	741 139	741 139
Andre fellesanlegg	5	416 842	416 842
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 555 065	1 826 753
Andre driftsmidler	5	1 729 430	1 930 006
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	150	150
Langsiktige fordringer	11	4 000	4 000
Sum anleggsmidler		23 870 544	24 342 807
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		1 867 651	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		60 508	41 137
Kundefordringer		0	7 200
Andre kortsiktige fordringer		180 620	204 750
Forskuddsbetalte kostnader		279 461	494 521
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 220 822	3 084 192
Sum omløpsmidler		5 609 062	3 831 800
SUM EIENDELER		29 479 606	28 174 608

Balanse 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		26 500	26 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 525 777	6 024 762
Sum opptjent egenkapital		7 525 777	6 024 762
Sum egenkapital	12	7 552 277	6 051 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	17 802 685	19 805 068
Borettsinnskudd		1 458 600	1 458 600
Sum langsiktig gjeld		19 261 285	21 263 668
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 893	29 544
Leverandørgjeld		488 504	708 212
Skyldig off. myndigheter		2 325	0
Påløpne renter		224 992	106 489
Annen kortsiktig gjeld		1 935 330	15 433
Sum kortsiktig gjeld		2 666 044	859 677
Sum gjeld		21 927 329	22 123 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 479 606	28 174 608
Pantstillelser	14	19 261 285	21 263 668

Sted: _____

Dato: _____

Henrik Mathias Hvaal
Styreleder

Serkan Salih
Styremedlem

Maria Elisabeth T. Karlsson
Styremedlem

Leyla Salih
Styremedlem

Kristian Varakkan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 358 200	11 134 752
3609 Leie parkering	176 120	176 930
3617 Inntekter trimrom	83 500	57 100
3618 Inntekter El-bil lading	34 454	70 703
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	982 080	994 752
3650 Innkrevde felleskostn. renter	565 530	271 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 031 844	2 131 067
Sum	16 231 728	14 836 958

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	6 031 690	4 688 105
8056 Andre finansinntekter i sameie	39 999	20 067
Sum	-5 991 691	-4 668 038

Borettslaget eier 44% i Bøler fyrhus. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Inntekter nøkkelbrikke	1 600	16 776
3990 Andre driftsinntekter	29 758	37 575
3992 Depositum nøkler	7 750	4 450
3999 Purregebyr	908	0
Sum	40 016	58 801

Kto. 3990 gjelder i hovedsak tomtleie Kollen Garasjelag.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	57 810	55 695
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	410 000	393 000
Sum	467 810	450 695

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Boligeiendom	Måkeavvisere	Lekeplass	Glassbrønner - del 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	317 208	150 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	181 073	82 940
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 394 721	416 842	18 029 197	129 000	136 135	67 860
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	15 860	7 540
Anskaffelsesår :	1955	1989	1955	2011	2012	2012
Antatt levetid i år :					20	20

	Glassbrønner	Glassbrønner	Traktor -Kramer 5065	Gressklipper JS63V John	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	377 000	121 275	812 500	231 250	43 460	44 610
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	43 460	44 610
Anskaffelseskost pr.31.12:	377 000	121 275	812 500	231 250	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	205 779	65 690	683 854	173 437	43 460	44 610
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 221	55 585	128 646	57 813	0	0
Årets avskrivninger :	18 850	6 064	81 250	23 125	0	0
Anskaffelsesår :	2013	2013	2015	2016	2017	2017
Antatt levetid i år :	20	20	10	10	5	5

	Tørketrommel	Utegriller	Internettlinjer	Varmekabler takrenner	Utegrill 2	Ladestasjoner El-billegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 891	80 213	298 289	59 450	137 385	84 233
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	51 891	80 213	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	0	298 289	59 450	137 385	84 233
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 891	80 213	206 316	0	119 066	67 386
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	91 973	59 450	18 318	16 847
Årets avskrivninger :	0	0	29 829	0	27 477	16 846
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	10		5	5

	Infrastruktur EI-billadere	Sittegruppe	Vaskemaskin	Treningsapparat	Taksikring	Taksikring
Anskaffelseskost pr.01.01 :	118 839	88 800	53 646	99 499	356 250	77 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	118 839	88 800	53 646	99 499	356 250	77 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	63 640	34 870	32 337	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	118 839	25 160	18 776	67 162	356 250	77 600
Årets avskrivninger :	0	17 760	10 729	9 950	0	0

Note 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2019	2020	2020	2020	2021	2022
Antatt levetid i år :		5	5	10		

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tørketrommel	Tørektrommel	Calliganlegg no 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 378	69 544	69 544	55 903	58 163	564 230
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 378	69 544	69 544	55 903	58 163	564 230
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 413	15 068	15 068	19 566	12 602	108 144
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 964	54 476	54 476	36 337	45 561	456 086
Årets avskrivninger :	12 275	13 909	13 909	11 180	11 633	56 423
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	10

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	63 224	66 911	66 911
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	63 224	66 911	66 911
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 322	3 346	3 346
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 902	63 565	63 565
Årets avskrivninger :	6 322	3 346	3 346
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023
Antatt levetid i år :	5	5	5

Borettslaget består av 265 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 163, b.nr 15 i Oslo kommune. Eiertomt på 37 607 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, SP4647085

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	522 888	406 923
6360 Renhold trimrom	4 206	3 850
6361 Fast renhold	386 654	338 288
6362 Skadedyrutryddelse	7 845	11 447
6390 Andre driftskostnader	0	2 695
6391 Snømåking/strøing/feiing	102 697	65 114
6392 Containerleie/tømming	91 966	144 006
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	233 749	212 115
Sum	1 350 005	1 184 438

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Bevar vedlikehold	20 488	114 775
Sum	20 488	114 775

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	994	3 010
6543 Vaskerianlegg	26 066	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 734
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 639	12 178
6552 Driftsmateriell	3 538	6 116
Sum	40 236	25 038

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	40 050	0
6602 Vedlikehold VVS	502 705	188 879
6603 Vedlikehold elektro	56 507	34 532
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 760	0
6616 Vedlikehold vaskeri	59 483	112 567
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 081	0
6620 Vedlikehold utstyr trimrom	35 653	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 406	189 316
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 066	1 363
6642 Snekkerarbeid	8 658	0
6643 Glassarbeid/Vindu	15 223	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	34 448
6663 Vedlikehold ventilasjon	10 885	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	34 481
Sum	778 477	605 585

Kto. 6601 kostnader til radonmåling og asbestkartlegging.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 3 andeler a kr. 50,- i Bøler Samfunnshus. Andelene medfører ingen spesielle forpliktelser og gir heller ikke utbytte.

Note 11 - Langsiktige fordringer

Depositum i andre selskap.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	26 500	0	26 500
Sum innskutt egenkapital	26 500	0	26 500
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 024 762	1 501 015	7 525 777
Sum opptjent egenkapital	6 024 762	1 501 015	7 525 777
Sum egenkapital	6 051 262	1 501 015	7 552 277

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	diverse investeringer+ ref av lån nr 90839	
Lånenummer:	12126555227	114109762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	5.55 %	3.873 %
Betingelser:		Flytende rente Halvårlig
Beregnet innfridd:	30.09.2033	01.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 783 140	42 160 000
Lånesaldo 01.01:	2 867 385	16 937 683
Avdrag i perioden:	207 562	1 794 821
Lånesaldo 31.12:	2 659 823	15 142 862
Saldo 5 år frem i tid:	1 481 475	5 627 097

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114109762	44	64 528	2 839 232
	175	57 021	9 978 675
	1	57 000	57 000
	44	50 933	2 241 052
	1	27 003	27 003
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126555227	44	11 334	498 696
	175	10 016	1 752 800
	1	10 012	10 012
	44	8 946	393 624
	1	4 743	4 743

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	17 802 685
Innskuddskapital	1 458 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 261 285
Bokført verdi av pantsatt eiendom	20 581 899

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Henrik Mathias Hvaal (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Maria Elisabeth T. Karlsson (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Serkan Salih (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Kristian Varakkan (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Leyla Salih (sign.)	05.04.2024

Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-10 12:35:28 UTC



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/validator>

Årsmelding 2023 - Kollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henrik Mathias Hvaal
Styremedlem, Leyla Salih
Styremedlem, Kristian Varakkan
Styremedlem, Maria Elisabeth T. Karlsson
Styremedlem, Serkan Salih
Varamedlem, Morten Brekke Stensland
Varamedlem, Sigurd Myhra Wiik
Varamedlem, Beate Gundelach

Styret i Kollen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kollen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kollen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950635746
Kollen Borettslag består av 265 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Kollen Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4647085. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kollen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Videre informeres det om arbeid med HMS i 2023.

Brannslukningsapparater - Inngikk avtale fra 2023 med Brann og sikkerhetstjenesten som tar en årlig kontroll/bytte av brannslukkere i fellesarealene. I tillegg legges det til rette for at de tar kontroll av brannslukkere inne hos alle beboere i løpet av våren 2024. Kontroll i leilighetene planlegges gjennomført hvert 5. år.

Lekeapparater - I tillegg til tilsyn av lekeplasser annenhver måned er det nå bestilt en faglig kontroll som skal gjøres hvert år av Skan-Kontroll.

El-kontroll - Det elektriske anlegget og sikringer i fellesarealene ble kontrollert våren 2023. Det har vært 1-2 jordfeilvarsler i 2023, men elektriker mener at det ikke ligger noe alvorlig bak, og at det heller er varslene som er problemet. Styret ser på muligheter for oppgradering til jordfeilautomat på lengre sikt. Utover dette avdekket kontrollen et større behov for oppgradering av ledninger, brytere og lamper på sikt.

Asbest - ble utført stikkprøver av Mycoteam høsten 2023. Prøvene viste positiv til asbest i flere av rørisolasjonene. Det var ønskelig å ta luftprøver i tillegg for å se om verdiene overstiger grenseverdiene som myndighetene har satt. Etter dette vil flere tilbud hentes inn på saneringsarbeid.

Radon - avtale med Radonor for kontroll av radon. Det har blitt levert ut 2 stk målere til beboere som bor på bakkeplan. Måleperioden er fra februar til april 2024.

Siste skadedyrkontroll - Høsten 2023 ble det oppdaget ekstra aktivitet ved Bølerlia 27, 55 og 59. Oslo Veggdyrkontroll AS la ut ekstra stasjoner med åte og anbefalte å unngå matrester på bakken. Det ble også kontroll av utvendige åtestasjoner ved søppelcontainere. Stasjonene var tomspist og det ble påfylt nytt åte. Alle andelseiere må bidra til å påse at det ikke ligger mat o.l. løst i boder, på veranda eller i uteområdene.

Utskiftning av kjellerdører - Det ble hentet inn tilbud fra noen leverandører. Prosjekt på vent i forbindelse med høy belastning fra prosjekter i borettslaget i 2023, og mulig opprioritering av utskiftning av vinduer/balkonger i 2024.

Brannvarsling - Det blir opp til senere styrer / generalforsamling å vurdere veien videre. Styret hentet inn fire tilbud fra leverandører på brannvarslingsanlegg.

Trimrom - Lydisolert taket i treningsrommet etter henvendelser fra beboer ovenfor om mye støy. Har fått mange flere treningsmedlemmer det siste året, hvilket har resultert i økt aktivitet og lydnivå. I tillegg ble en gammel pivotmaskin byttet ut mot en ny som lager mindre lyd.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 18 styremøter og behandlet 104 saker. Det har i perioden vært avholdt en ordinær generalforsamling.

Styret har under møter og utenom jobbet med både små og store saker, alt fra oppfølging av leverandørtjenester til saker innmeldt av andelseiere. De største prosjektene i 2023 var etablering av ladeinfrastruktur til alle lagets parkeringsplasser og garasjer, samt skifte av internett og tv-leverandør med installasjon av nytt fibernett.

Årsresultat for 2023 og felleskostnader fremover

Årsregnskapet viser et resultat på 1,5 millioner kroner før avdrag, noe som innebærer en mindre negativ endring i disponible midler. Årsaken til den høye kortsiktige gjelden i regnskapet skyldes at vi ennå ikke har fått faktura og gjort opp for etablering av ladeinfrastruktur (omtales nedenfor), og har gjort en avsetning fordi denne kostnaden skal skrives til 2023. Det skal som kjent tas opp et lån for å betale for ladeinfrastrukturen, slik at det ikke vil påvirke disponible midler annet enn midlertidig i forbindelse med at vi venter på utbetaling av kr 400 000 i stønad fra kommunen.

Særlig økte kostnader i 2023 var kommunale utgifter, snømåking/strøing og generell prisstigning fra leverandører.

Fremover ventes en mer stabil prisstigning. Det vil sannsynligvis ikke være behov for økning i felleskostnadene utover låneopptak i forbindelse med betaling for ladeinfrastruktur og eventuelt som konsekvens av sak til behandling, men det vises til at Bøler Fyrhus kan ha behov for å styrke likviditeten etter denne vinteren. Se årsmelding fra sameiet. Styret bør uansett følge nøye med på likviditeten til enhver tid for å sikre trygg og god drift av borettslaget.

Større prosjekter og vedlikehold

- **Ladeinfrastruktur:** Prosjektet for etablering av ladeinfrastruktur ble ferdig før jul, og mange har nå fått montert lader på sin parkeringsplass. Prosjektet gikk relativt greit, men bød på en del merarbeid for styret blant ved brudd i en internettledning og enkelte utfordringer i samarbeid med leverandør og dens underleverandører. Blant annet ble ikke avtalt system for varsling av arbeider fulgt opp, og det oppstod uenighet om hva som var å anse som merarbeid eller ikke i henhold til avtale. Etter en lengre prosess ble sluttoppgjøret nylig klart, og totalkostnaden kommer på ca. 2,2 millioner kroner. Etter stønad vil prosjektet koste 1,8 millioner kroner og styret øker lånet innenfor den eksisterende rammen hos DNB tilsvarende for å dekke dette. Nedbetalingstiden på lånet vil økes for å reflektere at disse 1,8 millioner kronene gjelder et anlegg med 20 års levetid. Låneopptaket vil medføre en mindre økning i husleia.
- **Nytt fibernett og ny tv-avtale:** Etter en del utfordringer kom prosjektet med etablering av nytt fibernett, inkludert ny leverandør, samt skifte til ny tv-leverandør i mål før høst. De største utfordringene oppstod fordi leverandør ikke fulgte opp avtale om å utstede informasjon om bestilling til andelseierne, og dette medførte svært mye merarbeid for styret. De aller fleste andelseiere virker å være fornøyde med overgangen, og mange sparer nok veldig mye penger hver måned på den nye internettavtalen. Enkelte har uttrykt misnøye over særlig TV-avtalen, og styret vil minne om at det var generalforsamlingen som vedtok denne. Det er ingen bindingstid på TV-avtalen.
- **Rørspyling:** I starten av året ble det gjennomført vedlikeholdsspyling av rør. Dette er det anbefalt å gjennomføre hvert 5. år.
- **Vedlikehold tak:** Det ble gjort lite vedlikehold på tak i 2023, men våren 2024 gjennomføres mer arbeid. Vi besluttet å fjerne piggene fra vannbordene på kortsidene av takene fordi disse ofte ramler ned, og dermed utgjør en sikkerhetsrisiko. Det vil bli montert pleksiglassplater på piper for både å gjøre disse mer værbestandige, og for å gjøre redebygging vanskeligere. Det utføres i tillegg noe vedlikeholdsarbeid på sider av piper ved behov. Videre vil vaktmester fortsette

arbeidet med å vedlikeholde langsiden av taket der kun siden ut mot gaten ble tatt for et par år siden, og senere fortsette med å vedlikeholde hele takpappen på alle tak.

Viktige punkter til orientering

Forebygge tyveri:

Det har nylig vært innbrudd i en kjeller, inkludert i flere boder, men det ser ikke ut til at ytterdøren er brutt opp. Enkelte andelseiere ble frastjålet noen verdier. Ved gjentakelse bør ytterligere tiltak vurderes, men i første omgang er det viktig at alle bidrar til å holde ytterdører lukket og sier ifra om mistede brikker slik at disse kan deaktiveres.

I tillegg oppfordres det til å lukke kjellerdører etter seg og slå av lys i kjellergangene.

Vis hensyn ved røyking:

Styret mottar ikke ofte klager om røyking, men har nylig mottatt henvendelse om gjentakende røyking rett utenfor et vindu. Det oppfordres til å vise hensyn og spesielt til å holde avstand til åpne vinduer når det røykes.

Ballsparking:

Det er ikke tillatt med sparking av ball mot borettslagets bygningsmasse - dette er nedfelt i husordensreglene. Det er viktig at andelseiere snakker med sine barn om dette.

Sosialt

Det ble avholdt julegrantenning med godt oppmøte og god stemning.

Vedlikehold

Det er utført noe vedlikehold på calling-anlegg, vaskeri (inkludert innkjøp av 2 nye og 1 brukt vaskemaskin, samt 1 ny tørketrommel), noe maling i kjellere m.m.

Diverse informasjon

A. Kontaktinformasjon

Ønsker du å komme i kontakt med styret, kan du gjøre følgende: 1) Fylle ut kontaktskjemaet på våre hjemmesider www.kollenborettslag.no, 2) sende e-post direkte til styret@kollenborettslag.no, 3) kontakte oss på vår Facebookside Kollen Borettslag Bøler, 4) bruke kontaktskjema i Bonabo, 5) legge brev i styrets postkasse eller 6) møte styrevakta på styrerommet i Bølerlia 17 mandager kl. 18.15-18.45. Telefonen er avviklet.

Styret gir tilbakemelding så snart vi har anledning. For saker som krever gjennomgang av styret, avholdes styremøte hver 14. dag, og ellers ved behov. Vi følger skoleruta, og har derfor ikke møter og vakt på helligdager og i skoleferier.

Vaktmester er tilgjengelig for beboere hverdager mellom kl. 08.00 og 10.00 på telefon 95753504, og ellers på SMS. Han kan også nås per e-post vaktmester@kollenborettslag.no. Han er i borettslaget tirsdager og fredager, og ellers ved behov.

Haster det med å kontakte elektriker eller rørlegger, se kontaktoppslag i oppgangene.

B. Prosedyrer og regler i borettslaget

(1) Fellesområder

Det skjer ofte at noen hensetter eiendeler og søppel i fellesområder. Dette er ikke lov i henhold til husordensregler, og utgjør brannfare for borettslaget. Hensatte eiendeler kan uten forvarsel bli fjernet/kastet, og andelseier kan bli fakturert for eventuelle kostnader. Det er heller ikke lov å sette fra seg møbler/sko eller andre eiendeler utenfor inngangsdørene til leilighetene, da dette utgjør brannfare.

Det er ei heller tillatt å hensette eiendeler i oppgangen sykkelrom, men unntak av det som står på dørøpplaget.

Vennligst påse at søppel ikke settes ved siden av søppelcontainer, da dette forsøpler borettslaget. Avfall som er for stort for containerne, bes kjøres til nærmeste gjenbruksstasjon.

(2) Avtrekksvifter

Det er ikke lov å montere avtrekksvifter med direkte utslipp i yttervegg eller å tilkoble dette til ventilasjonskanal. Det skal heller ikke monteres avtrekksvifter på bad som tilknyttes ventilasjonskanal.

(3) Parkering

Det er kun lov å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Det er tillatt med kort stans for av-/pålessing (maksimalt 20 min). Se også parkeringsregler på skilt ved innkjøringer til området. Dette gjelder alle motorkjøretøy, tilhengere mm. P-Service har ansvar for å opprettholde parkeringsreglene, og det gis bøter og eventuell borttauing ved overtredelser. Dersom det er behov for lengre parkering utenfor oppmerket plass, kontakt styret - om parkeringen godkjennes, kan parkeringsbevis utstedes. Dette må ligge synlig i bilruta til enhver tid, og parkeringsintervallet er her påskrevet.

Ved behov, kan P-Service kontaktes på telefon 412 55 384. Strømuttak for motorvarmere skal ikke benyttes til lading av el-biler. De er ikke beregnet for dette, og slik bruk kan være brannfarlig og/eller ødeleggende for utstyr/installasjoner.

Har du spørsmål om parkering, eller ønsker å stå på venteliste for parkeringsplass (parkering for el-bil og MC inkludert), kontakt styret.

(4) Treningsrom

Kollen borettslag har eget treningsrom der andelseiere kan tegne medlemsskap. Ta kontakt med styret for spørsmål, eller for å tegne medlemsskap.

(5) Grilling

Det er kun tillatt med bruk av gass eller el-grill på verandaer. Kullgriller på hvert tun kan benyttes, dersom dette foretrekkes. Takk for at grillene blir rengjort etter bruk.

(6) Radiatorer

Alt arbeid på radiatorer skal kun utføres av Trond Abrahamsen. Det er ikke tillatt å benytte andre rørleggere til dette. Utskiftning av radiatorer av rent estetiske årsaker, betales av beboer.

Ved andre typer rørleggerarbeid, står beboere fritt til å velge sin egen autoriserte rørlegger. Hvis beboere ønsker å benytte Trond Abrahamsen VVS, kan styret bistå med kontaklinformasjon.

(7) Dyrehold

Før anskaffelse av hund eller katt, må det sendes en søknad til styret. Skjema finner dere

på våre hjemmesider. Husk at det ikke er tillatt med utekatt, at husdyr skal holdes i bånd på borettslagets eiendom, og at ekskrementer fjernes umiddelbart dersom uhellet skulle være ute.

(8) Mating av fugler og dyr

Da borettslaget er tidvis plaget av smågnagere og måker, er det viktig ikke å mate hverken fugler eller dyr på borettslagets eiendom; ei heller på verandaer.

(9) Oppussing av badrom

Ved oppussing av bad som medfører endring av bærende konstruksjoner, fellesrør og ledninger, samt andre felles installasjoner, skal det sendes søknad til styret.

Oppussing av bad i vårt borettslag skal utføres i henhold til våtromsnormen, og det skal benyttes kvalifiserte/registrerte/godkjente håndverkere til arbeidet. Det skal overleveres dokumentasjon fra håndverker på utført arbeid til andelseier. Styret kan etterspørre dette i ettertid for kontroll av utført arbeid.

Søknad til styret skal inneholde følgende informasjon:

- 1) Hva som skal utføres
- 2) Hvem som skal utføre arbeidet
- 3) Perioden arbeidet skal utføres

Søknaden sendes til styret@kollenborettslag.no, eller legges i styrets postkasse.

(10) Markiser

Beboere bestiller og betaler markise selv, dersom det ønskes utskiftning eller installering. Denne må være tilpasset borettslagets fargekombinasjon (grønn+hvit+rød, eller grønn+hvit) og størrelse. Kontakt styret for spesifikasjoner.

(11) Bestille ladeboks og ladeabonnement

Borettslaget har inngått avtale med Aneo Mobility som har stått for utbyggingen av felles infrastruktur. Alle som disponerer parkerings- og garasjeplass har nå mulighet til å lade el-biler ved å bestille ladeabonnement fra Aneo Mobility. Dette gjøres via <https://www.aneo.com/tjenester/mobility/elbillading-for-beboere/>

Aneo tilbyr ulike ladeabonnement og har en fast månedspris som – i tillegg til strøm – inkluderer:

- Tilgang til ladeboks
- Drift og vedlikehold av anlegg og ladeboks
- Forsikringer og garanti
- Teknologiske oppdateringer
- Kundeservice

Abonnementet har også rollover uten utløpsdato. Da blir kilowattimer (kWt) du ikke har benyttet overført til neste periode.

Styret har inngått avtale om kostnadsfri montering av ladeboks, og vi får også noe rimeligere pris på ladepakkene enn det som er angitt på nettsiden.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Det blir store utskiftninger i styret i år. Leyla Salih (styremedlem), Maria Karlsson (styremedlem) og Henrik Hvaal (styreleder) har bestemt seg for ikke å stille til gjenvalg. I tillegg har Serkan Salih bestemt seg for å trekke seg fra vervet som styremedlem, selv om han er valgt for et år til. Dette skyldes i all hovedsak mangel på videre kapasitet/tid til å fortsette i vervene.

Som nye styremedlemmer for to år innstilles:

Erling Antonsen

Erling har bodd i borettslaget i 30 år og er motivert av å kunne bidra til et godt bomiljø og trivsel for alle beboere. Han føler nå han har kapasitet til å være med på å bidra til dette.

Han har tidligere styreerfaring, både fra borettslag og fagforening.

Hadj Mekkaoui Jr,

Hadj jobber som salgsleder i Schibsted og har mye erfaring med teamarbeid. Han ønsker å bidra til et godt og velfungerende borettslag, og heve engasjementet.

Beate Gundelach

Beate ønsker å engasjere seg i og bidra til fellesskapet. Hun har organisasjonserfaring både fra offentlig sektor og fagforening, blant annet som hovedtillitsvalgt i sin sektor her i bydel Østensjø. Beate ble forøvrig valgt som vara til styret ved forrige generalforsamling.

Ståle Monsen

Ståle flyttet inn i borettslaget i fjor, og har vist interesse både for ledervervet og verv som styremedlem. Han ser for seg å bli boende her og ønsker å bidra til god drift. Han har tidligere styreerfaring, og har også vært medeier i et garasjelag. Valgkomiteen innstiller han nå som styremedlem, så han kan gjøre seg bedre kjent både i styret og borettslaget.

*

Som styreleder for ett år innstilles:

Kristian Varakkan

Kristian har vært styremedlem i 3 år og er den eneste fra det sittende styret som fortsetter. Han ønsker nå å ta over ledervervet, gitt dagens situasjon. Han er i utgangspunktet allerede valgt som styremedlem i ett år til, og valgkomiteen velger å innstille han som leder i ett år – altså ut perioden han allerede sitter. På denne måten kan en ny vurdering av ledervervet gjøres allerede neste år, noe han selv også har vært åpen for.

Kristian kommer til å tale for/fremme sitt eget kandidatur på generalforsamlingen.

*

Som varamedlemmer for ett år innstilles:

Morten Brekke

Alexander Sherwani

Victoria Marie Thingberg

*

Som representant til fyrhuskomiteen innstilles:

Henrik Hvaal

*

Valgkomiteen har de siste årene bestått av Isak Asani og Leif Kjetil Ramsvik, men Isak flytter snart fra borettslaget. Interesserte på generalforsamlingen bes melde seg til dette vervet. Vi bør hvertfall være to, men kan også være tre til sammen.

Isak har imidlertid sagt seg villig til å fortsette i vervet inntil videre om ingen melder seg, da han kommer til å fortsette å ha tilknytning til borettslaget, blant annet som håndverker.

På vegne av valgkomiteen

Leif Kjetil Ramsvik

ÅRSMELDING 2023 FOR SAMEIET BØLER FYRHUS

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2019 er det ikke lenger lovpålagt å legge frem årsberetning.

Styret vil likevel gi en orientering om 2023.

Styret har etter konstituerende sameiermøte i 2023 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Representerer
Leder/sekretær	Henrik Mathias Hvaal	Kollen borettslag
Styremedlem	Øivind Magnussen	Skrenten borettslag
Styremedlem	Frank Josef Gerling	Kvartetten borettslag

Styret er satt sammen av 1 representant fra hvert av borettslagene i sameiet. Representantene er valgt fra de respektive borettslagenes generalforsamlinger eller utpekt av styret etter vedtak om fullmakt i generalforsamlingen.

Tilknyttede boligselskap og fordelingsnøkkel:

Borettslagene Skrenten, Kollen og Kvartetten står som eier av fyrhuset etter følgende fordelingsnøkkel: Kollen 11/25, Skrenten 10/25 og Kvartetten 4/25. I tillegg leverer fyrhuset varme til Bøler barnehage (Oslo Kommune). Leveransen fakturerer med 0,7% av fyrhusets driftskostnader. Innbetalingen fra Oslo Kommune går til fradrag på kostnadspostene.

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Sameiet ligger i Oslo kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 993 810 118.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG AS, Oslo.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring NUF, avtalenr SP586808. Bio Energy er ansvarlig for forsikring av alt inventar. Ved skade skal henvendelse gjøres til styret.

Økonomi:

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Årets årsregnskap viser et underskudd på kr 617 472. Arbeidskapital utgjør ved utløpet av året kr 2 109 517.

Likviditeten til sameiet er relativt dårlig. Mot slutten av fyringssesongen i fjor var driftskontoen på et minimum, og i forbindelse med en forsinket innbetaling fra en av eierne ble det gjort en overføring fra høyrentekonto. Innestående på høyrentekonto er per dags dato kr 1 473 767.

Styret i sameiet følger økonomien tett gjennom vinteren for å sikre likviditet. Avhengig av temperatur gjennom vinter/vår, og nivå på KPI-justering til høsten, bør styret i sameiet vurdere å ta grep for å styrke likviditeten. I første omgang kan det hende det holder å gjøre en justering av kapitalinnkallingen fra eierne allerede til høsten i forbindelse med KPI-justering fra leverandør i stedet for å vente til januar.

Generelt:

Bio Energy har søkt og fått tillatelse til oppgradering av filter/fasadeendring i Fyrhuset som var omtalt i fjorårets melding. Tillatelse varer i 3 år. Status for arbeidet er at Bio Energy skal hente inn oppdaterte tilbud for arbeidene, og sende samlet informasjon til sameiet/eierne slik at det er mulig å komme med innspill. Sameiet/eierne må deretter komme til enighet med Bio Energy om fordeling av kostnadene for prosjektet.

Bemanning og drift:

Det er ingen ansatte i fyrhuset. Fyrhuset driftes nå 100% av Bio Energy, med AF-gruppen som ansvarlig for vakt og overvåking av varmeproduksjonen. Bio Energy har levert, installert og leiet ut pelletsfyrte energisentral for leveranse av varmeenergi til Sameiet Bøler fyrhus. Sameiet kan når som helst overta varmesentralen til restverdipris, og egnet personell må da læres opp på anlegget av Bio Energy og AF-gruppen. Fyrhuset vil likevel fortsatt overvåkes elektronisk, men da i egen regi. Kollen, Skrenten og Kvartettens innleide vaktmestere går fast sjekkrunder i berederrommene hver uke for å fange opp evt. avvik som rapporteres til Bio Energy. Sameiet har ingen oppgaver i fyrhuset og Bio Energy er ansvarlig for at anlegget holdes i forsvarlig og forskriftsmessig stand med hensyn til sikkerhet, drift og produksjon.

Feil på varmeanlegget:

Dersom det skulle oppdages feil på rørnett skal dette meldes til styreleder eller noen i Fyrhuskomiteen. Begynn uansett ikke å skru på ventiler eller andre deler i kjelleren da dette kan medføre uønskede og kostbare reparasjoner. Dersom fagfolk må tilkalles skal dette gjøres av vaktmester, styreleder eller noen i Fyrhuskomiteen.

Radiatorer:

Det er svært viktig at alle beboere lufter alle sine radiatorer når varmen slås på om høsten, og radiatoren skal da stå på 0 (være avslått) når lufting gjennomføres. En leilighet med u-luftede radiatorer kan skape «propp» i systemet slik at både egne og andres radiatorer ikke blir varme, og det kan skape ubehagelig surklung og susing i rørene. Dersom du er usikker på hvordan radiatorene luftes må du kontakte vaktmesteren din slik at han kan vise deg det. Dersom man vil bytte ut radiatorer av estetiske hensyn er dette hver enkelt beboers eget ansvar og kostnad. Feil og lekkasjer på radiatorer er borettslagets ansvar og skal derfor meldes til styret/vaktmester.

Bøler 7. februar 2023

Henrik Mathias Hvaal, leder/sekretær

Øivind Magnussen, styremedlem

Frank Josef Gerling, styremedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 574 133	1 555 456
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-617 472	865 822
Tilbakeføring av avskrivning	152 855	152 855
B. Endring arbeidskapital	-464 616	1 018 677
C. Arbeidskapital	2 109 517	2 574 133
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 385 821	3 209 109
Kortsiktig gjeld	-2 276 304	-634 976
C Arbeidskapital	2 109 517	2 574 133

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Bøler fyrhus

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 069	72 363	0	0
Sum leieinntekt		16 069	72 363	0	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 999 996	11 475 000	13 000 000	13 600 000
Sum annen inntekt		12 999 996	11 475 000	13 000 000	13 600 000
Sum inntekt		13 016 065	11 547 363	13 000 000	13 600 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	152 855	152 855	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		13 400 584	10 337 633	12 710 000	13 300 000
Reparasjon og vedlikehold		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 119	7 588	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		46 028	44 731	46 000	47 500
Andre honorar		0	71 068	30 000	30 000
Kontorkostnad		17 345	17 220	20 001	20 201
Forsikringer		52 908	49 447	55 000	57 000
Andre kostnader		964	966	15 000	5 000
Sum kostnad		13 724 443	10 727 148	12 939 001	13 523 701
Driftsresultat		-708 378	820 216	60 999	76 299
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		90 907	45 606	0	0
Netto finansposter		-90 907	-45 606	0	0
Årsresultat		-617 472	865 822	60 999	76 299
Overført sameiekapital		-617 472	865 822	0	0
SUM OVERFØRINGER		-617 472	865 822	0	0

Balanse 2023 Bøler fyrhus

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	125 451	125 451
Andre driftsmidler	4	1 299 271	1 452 126
Sum anleggsmidler		1 424 722	1 577 577
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		88 432	72 363
Andre kortsiktige fordringer		433 333	2 230
Forskuddsbetalte kostnader		58 070	54 343
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 805 986	3 080 174
Sum omløpsmidler		4 385 821	3 209 109
SUM EIENDELER		5 810 543	4 786 687

Balanse 2023 Bøler fyrhus

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 534 239	4 151 711
Sum opptjent egenkapital		3 534 239	4 151 711
Sum egenkapital	5	3 534 239	4 151 711
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 241 304	612 976
Annen kortsiktig gjeld		35 000	22 000
Sum kortsiktig gjeld		2 276 304	634 976
Sum gjeld		2 276 304	634 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 810 543	4 786 687

Sted: _____

Dato: _____

Henrik Mathias Hvaal
Styreleder

Øivind Magnussen
Styremedlem

Frank Josef Gerling
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3690 Oppvarming	16 069	72 363
Sum	16 069	72 363

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3988 Årets inn- og utbetaling	12 999 996	11 475 000
Sum	12 999 996	11 475 000

Konto 3988 gjelder kapitalinnkalling fra borettslagene Skrenten, Kollen og Kvartetten

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Nye radiatorventiler	Påkostninger bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 057 107	125 451
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 057 107	125 451
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 757 836	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 299 271	125 451
Årets avskrivninger :	152 855	0
Anskaffelsesår :	2012	2011
Antatt levetid i år :	20	

Sameiet blir eid av : Skrenten 40%
Kollen 44%
Kvartetten 16%

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 151 711	-617 472	3 534 239
Sum opptjent egenkapital	4 151 711	-617 472	3 534 239
Sum egenkapital	4 151 711	-617 472	3 534 239