



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 027 732
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: POLLEN II BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 22.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 056 912	986 834
Sum inntekter		1 056 912	986 834
Kostnader			
Lønnskostnad		45 635	46 153
Annen driftskostnad		1 185 269	982 989
Sum kostnader		1 230 904	1 029 142
Driftsresultat		-173 992	-42 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 617	14 217
Sum finansinntekter		16 617	14 217
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 617	14 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-157 375	-28 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-157 375	-28 091
Årsresultat		-157 375	-28 091
Totalresultat		-157 375	-28 091
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-157 375	-28 091
Sum overføringer og disponeringer		-157 375	-28 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 315	4 774
Sum varige driftsmidler		3 315	4 774
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 315	4 774
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 938	
Andre fordringer		115 185	250 769
Sum fordringer		120 123	250 769
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 332 695	1 393 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 332 695	1 393 281
Sum omløpsmidler		1 452 819	1 644 050
SUM EIENDELER		1 456 134	1 648 824

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 299 062	1 456 437
Sum opptjent egenkapital		1 299 062	1 456 437
Sum egenkapital		1 299 062	1 456 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 191	156 959
Annen kortsiktig gjeld		17 881	35 428
Sum kortsiktig gjeld		157 072	192 388
Sum gjeld		157 072	192 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 456 134	1 648 824



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil årets møte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS 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. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med sakliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon anbefaler vi at du logger inn på Vibbo.no og gir ditt samtykke til digital kommunikasjon. Samtidig kan du oppdatere ditt mobilnummer og epostadresse.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **27.04.20 kl. 12.00**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi gjør oppmerksom på at alle kommentarer/spørsmål som legges inn vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog/manuell deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge/manuelle) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.20 kl. 12.00 og er åpent for avstemming i 8 dager.

Selskapsnummer: 7294

Boligselskapets navn: Pollen 2 Boligsameie

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorar

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte – Avstemning av valgkomiteens innstilling

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet leveres til styrets leder innen 5 mai. Kl. 12.00 slik at din stemme/deltagelse blir registrert.



Til seksjonseierne i Pollen II Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 30. mars 2020 kl. 18.00 i Snarøya Sportsklubb klubbhus, Snarøyveien.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pollen II Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Pollen II Boligsameie
avholdes mandag 30. mars 2020 kl. 18.00 i Snarøya Sportsklubb klubbhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer i årsmøtet 2020.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem(mer) for 1 år
- B) Valg av 0-2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Fornebu, 2. mars 2020
Styret i Pollen II Boligsameie

Nils-Jørgen Felldal

Magnus Aanderaa

Kirsti Davami

Katrine Klovholt Fjeldhus

Andreas Gjølme



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils-Jørgen Felldal	Rolfstangveien 6
Styremedlem	Magnus Aanderaa	Rolfstangveien 6
Styremedlem	Kirsti Davami	Rolfstangveien 10
Styremedlem	Katrine Klovholt Fjeldhus	Rolfstangveien 10
Styremedlem	Andreas Gjølme	Rolfstangveien 10
Varamedlem	Eli Jennie Johnsen	Rolfstangveien 10

Valgkomiteen

Ingjerd B Oudenstad	Rolfstangveien 6
Henrik Sartz	Rolfstangveien 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Pollen II Boligsameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Pollen II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912027732, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Rolfstangveien 8
Rolfstangveien 10

Gårds- og bruksnummer:

41 838

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Pollen II Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i valgperioden arbeidet for å opprettholde og utvikle kvaliteter og verdier i Pollensameiene. Det har gjennom 2019 vært særskilt fokus på:

- Oppfølging av større vannskader på begge bygningene
- Forbedre forholdet pris/ytelser i vedlikeholdsavtalene
- Følge opp og utbedre el-anleggene i P1, P2 og Pollen garasjesameie
- Preventivt vedlikehold for avløpsrør og ventilasjonsanlegg
- Startet reforhandling av avtalen med Rolfsbuktveien 12-20 Garasjesameie
- Identifisert nødvendige vedlikeholdsprosjekter
- Finansiering av omfattende vedlikeholdsoppgaver

Samtidig har det vært et mål for styret å gjeninnføre en driftsøkonomi som går i balanse. En ekstra husleieøkning ble foretatt sommeren 2019. Det har bidratt til reduksjon av underskuddet målt mot budsjett for 2019.

Skader på begge eiendommer

Våren 2019 ble det registrert vanninntrenging i leiligheter i Pollen 1. Samtidig ble det oppdaget skader på fasaden i Pollen 2. Skadene ble meldt inn etter lenger tid med uvær. Vår samarbeidspartner Oslo Forvaltning gjennomgikk sammen med teknisk ekspert alle balkonger/takutspring. Det ble rapportert feil og mangler på flere av balkongene/takutspringene. Styret valgte å innlede en dialog med Obos. Det ble klart at Obos dekker kostnader til reparasjon av balkong i Pollen 1 (er utført) og lekkasjen som forårsaker fasadeskader i Pollen 2 (gjøres våren 2020). Vannskader har forårsaket større ulemper for enkelt-beboere både i Pollen 1 og Pollen 2. Det ble høsten 2019 oppdaget vannlekkasjer i garasjetaket under Pollen 1. Obos har tatt på seg ansvaret for å rette opp og tette denne lekkasjen (er utført).

Oppfølging av el-anleggene

Styret har de siste årene arbeidet med to omfattende oppgaver knytte til installasjon av individuelle strømmålere i alle boenheter, samt bygge infrastruktur for billadere til alle p-plasser i Pollengarasjen.

Etterkontroll viste en rekke feil ved det elektriske anlegget. Disse ble i hovedsak rettet av utførende installasjonsfirma.

Tilsvarende har det vært nødvendig å foreta flere utbedringer i forbindelse med montering av infrastrukturen til el-billadere. Dette ble også utført som reklamasjonsarbeid av utførende installatør. Det er styrets oppfatning at ladesystemet i dag fungerer tilfredsstillende.

Færre, bedre vedlikeholdsavtaler

Oslo Forvaltning har på vegne av styret slått sammen og reforhandlet en rekke vedlikeholdsavtaler. Dette for å lette fremtidig dialog mot tjenesteytere og samtidig oppnå konkurransedyktige priser på de ulike avtalene. Gjennom en systematisk restrukturering har Pollensameiene fått flere og bedre tjenester for samme kostnad som tidligere. Avtalene følges opp løpende av Oslo Forvaltning.

Større vedlikeholdsoppgaver

Eiendommene Pollen 1 og Pollen 2 ble bygget i 2007/2008. Med andre ord er bygningsmassen rundt 13 år gammel. Naturlig forfall og mer omfattende vedlikehold er registrert. Blant annet er det i dag moseangrep på begge eiendommene, samtidig som alle ytre flater (mur og treverk) trenger vedlikehold i form av vask og maling.

Dette er et kostbart arbeid som av fagfolk er stipulert til MNOK 5-6.

Samtidig er det helt nødvendig å foreta rensing av avløpsrør og ventilasjonssystemet.

Dette for å hindre tette avløp og brannfare i ventilasjonsanlegget. Arbeidet gjennomføres i mars 2020.

Det vil også være behov for rengjøring av vegger, himling og kabler i garasjeanlegget.

Støv over mange år kan representere en brannfare og bør vaskes bort.

Styret har også registrert behov for utskifting av armatur i gangen, garasje- og bod-områder. Dette vil skje over tid, ved overgang til mer varig LED-lys.

Økonomi og finansiering av fremtidig vedlikehold

Styret presenterer i 2020 budsjetter for Pollen 1, Pollen 2 og Pollen Garasjesameie som går i balanse. Det er samtidig styrets oppfatning at begge sameier i årene som kommer minimum bør ha et årlig driftsoverskudd på MNOK 0,1 – 0,2. Dette for å bygge opp en likviditetsbuffer som sikrer midler til uforutsett hendelser. Styret oppfatter det som essensielt at eiendommene Pollen 1 og Pollen 2 bevarer sine verdier.

På et beboermøte orienterte styret om den økonomiske situasjonen og behovet for å oppta lån for å gjennomføre vedlikeholdsoppgaver. Usikkerhet rundt støvforurensning fra anleggsarbeidet til Fornebubanen, gjør at styret vurderer å utsette maling av fasader til etter at dette arbeidet er fullført (ca 20 måneder fra august/september 2020). Vi har innhentet faglige råd som anbefaler at vi kun fjerner mose etc. på fasadene, men ellers avventer grunnarbeid i nabolaget. (Se beskrivelse i neste underkapittel.)

Når det gjelder det langsiktige kapitalbehovet på MNOK 8,0 (MNOK 4,8 til Pollen 1 og MNOK 3,2 til Pollen 2) har styret, etter beboermøtet, vurdert en rekke alternativer. Styret har kommet frem til at det rimeligste og beste vil være at hver andelseier betaler inn sin egen andel. Styret vil samtidig arbeide for en gunstig finansieringsordning for de av beboerne som måtte ønske det, slik at ingen kommer i et økonomisk uføre. Kapitalbehov og finansiering vil bli belyst på årsmøtet 30 mars 2020.

Likviditeten, særlig i Pollen 1, er anstrengt. Det løses ved at det blir en økning i felleskostnadene fra senest juli i d.å. på 15 % for Pollen 1. For Pollen 2 blir økningen fra samme dato på 10 %. Husleien i de to sameiene vil da være tilnærmet identiske per kvadratmeter. Pollen 1 tilføres ytterligere likviditet gjennom et låneopptak fra Pollen 2. Dette er en fleksibel ordning begge parter har fordel av.

Omfattende anleggsarbeid rundt oss

Høsten 2020 vil etter all sannsynlighet arbeidet med å bygge Fornebubanen starte opp. I første omgang påbegynnes arbeidet med endeholdeplass, verksted og vaskehaller som stort sett vil bli bygget under bakken mellom våre sameier og Fornebu S. Første fase består av rivning av eksisterende bygningsmasse. Det antas ellers at det vil ta cirka 20 måneder å klargjøre byggegroppen. Store mengder masse skal kjøres ut av området. Det må forventes både støy og støv i anleggsperioden. Styret vil ha en tett dialog med utbygger, slik at vi kan informere våre beboere om oppgaver og fremdrift.



Et forhold som må vurderes, er hensiktsmessigheten ved å rehabilitere ytre fasader i en periode med mye arbeid som vil etterlate seg støv. Styret er orientert om at det løpende vil bli tatt støy- og støvprøver.

Hver enkelt kan også holde seg direkte orientert gjennom nettstedet www.oslo.kommune.no Søker du deretter på Fornebubanen vil du lett få informasjon om det som skjer i Rolfsbukta umiddelbare nærhet.

Omfattende aktivitet

Styret oppfatter at oppgavene har blitt flere og mer omfattende de senere årene. Det gjelder også kontakt og veiledning mot beboere.

Styret må i tillegg til å håndtere økonomi, drift og investeringer også ha beredskap for det uventede og uforutsigbare.

Til sammen er det avholdt ti styremøter, samt ett beboermøte.

Alle kjente oppgaver er fordelt blant styremedlemmene, og styrets ønske er at alle beboere skal oppleve at det arbeides mot målet å skape gode og forutsigbare boforhold i Pollensameiene.

Styret setter pris på at beboere følger opp ved å holde det ryddig og velstelt i fellesarealene innendørs og utendørs.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1.056.912,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes økning av felleskostnader 01.07.2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1.230.904,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere konsulenthonorar, høyere kostnad til huseierforeningen og høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 157.375,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 1.295.747,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2020 lagt til grunn en økning på ca. 15,9 % for renovasjon, 9 % for vann og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 4.635,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pollen II Boligsameie.

Lån

Pollen II Boligsameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret har gjort en vurdering av vedlikeholdsoppgavene og nødvendigheten av å bygge vedlikeholdsfond og vil derfor foreslå å øke felleskostnadene med 10 % senest fra 1. juli d.å. Dette vil gi ytterligere ca. NOK 100.000,- i resultat for sparing i vedlikeholdsfond. Ovennevnte er ikke reflektert i de fremlagte budsjettall.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pollen li Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pollen li Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 sameiets 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2020
BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



POLLEN II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 027 732, KUNDENR. 7294

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 056 912	985 752	993 000	1 109 000
Andre inntekter		0	1 082	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 056 912	986 834	993 000	1 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 639	-6 153	-5 640	-14 613
Styrehonorar	4	-39 996	-40 000	-40 000	-103 640
Revisjonshonorar	5	-7 165	-5 309	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-3 636	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 223	-78 110	-81 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-74 527	-113 180	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-326 674	-203 999	-394 500	-202 000
Forsikringer		-47 554	-45 489	-48 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-188 839	-175 105	-189 000	-212 000
Garasjesameiet	15	-54 679	-54 108	-44 000	-52 548
Huseierlaget	15	-104 297	-75 447	-85 000	-90 000
Energi/fyring	9	-138 041	-77 596	-93 000	-97 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 844	-98 625	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	10	-61 426	-52 387	-55 500	-42 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 230 904	-1 029 142	-1 181 640	-1 116 001
DRIFTSRESULTAT		-173 992	-42 308	-188 640	-7 001
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 617	14 217	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 617	14 217	0	-39 000
ÅRSRESULTAT		-157 375	-28 091	-188 640	-46 001
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-157 375	-28 091		



POLLEN II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 027 732, KUNDENR. 7294

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	3 315	4 774
SUM ANLEGGSMIDLER		3 315	4 774
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 965
Kundefordringer		4 938	0
Kortsiktige fordringer	12	36 960	92 958
Energiavregning	13	78 226	153 846
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	11 354	15 351
Driftskonto OBOS-banken		300 447	116 381
Sparekonto OBOS-banken		1 020 895	1 261 550
SUM OMLØPSMIDLER		1 452 819	1 644 050
SUM EIENDELER		1 456 134	1 648 824
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 299 062	1 456 437
SUM EGENKAPITAL		1 299 062	1 456 437
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	20 077
Leverandørgjeld		139 191	156 959
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	11 354	15 351
Annen kortsiktig gjeld	14	6 527	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 072	192 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 456 134	1 648 824
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	358 625	691 638

Fornebu, 2.mars 2020
Styret i Pollen II Boligsameie

Nils-Jørgen Felldal

Magnus Aanderaa

Kirsti Davami

Katrine Klovholt Fjeldhus

Andreas Gjølme

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	895 608
Kabel-tv og bredbånd	98 532
Vedlikeholdsfond	62 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 056 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 639
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 639

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 39 996.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 165.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 775
Oslo Forvaltning AS	-68 752
SUM KONSULENTHONORAR	-74 527

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 675
Drift/vedlikehold VVS	-2 938
Drift/vedlikehold elektro	-99 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 068
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 325
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-326 674

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-109 777
Renovasjonsavgift	-79 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 839

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Avregn. strøm/fjernvarme fellesarealer 2018	96 926
Strøm fellesarealer 2019	41 115
SUM ENERGI/FYRING	138 041

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 537
Lyspærer og sikringer	-17 299
Renhold ved firmaer	-37 053
Andre fremmede tjenester	-190
Trykksaker	-508
Andre kontorkostnader	-1 200
Porto	-869
Bank- og kortgebyr	-2 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 426

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 430
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINTEKTER	16 617

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	36 960
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 960

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Fjernvarme	307 154
Administrasjon	15 554
Innkrevd akonto	-244 482
SUM ENERGIAVREGNING	78 226

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Rolfsbukta Huseierforening avregning	-6 527
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 527

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 5,18% av Rolfsbukta Huseierforening.

Selskapet plikter å være medlem av Rolfsbukta Huseierforening. Hvert medlem av Rolfsbukta Huseierforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under



posten "Huseierforeningen"

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 420/2962 deler av Pollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 139 437.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

INNKOMNE FORSLAG

A: Vedtektsendringer i årsmøtet 2020.

Sammenfallende vedtekter i Pollensameiene

Det har det siste året vært omsetning av garasje plasser i Pollen garasjesameie. Styret har registrert ulike formuleringer i Pollensameienes vedtekter når det gjelder hvem det er mulig å selge garasje plasser til. Styret anser det derfor som nødvendig å justere vedtektene når det gjelder salg av p-plasser som ikke følger leilighetene. Dette for å harmonisere vedtekter for deretter å kunne håndtere salg på en korrekt måte.

Nåværende vedtekter til Pollen Garasjesameie:

«Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsette, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameierseksjon/andelsleilighet i bebyggelsen på Rolfsbukta, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6.»

Nåværende vedtekter i Pollen I og Pollen II:

«Retten til eksklusive parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i Pollen I boligsameie eller Pollen II boligsameie. Forsåvidt gjelder utleie av parkeringsplass gjelder samme regel som angitt i § 6 i vedtektene for Pollen garasjesameie.»

Styret har innhentet kompetent juridisk bistand. Her fremgår det at ett spørsmål må avklares. **Hvem kan sameiere selge ekstraplassen(e) sine til?** I Pollen garasjesameies vedtekter heter det at p-plass kan overdras til seksjonseiere i et eierseksjonssameie eller borettslag i Rolfsbukta, eller Pollen garasjesameie, mens det i vedtektene for Pollen I og Pollen II innskrenkes retten til boligsameiene Pollen I og Pollen II.

Styret anbefaler at det utarbeides en restriktiv formulering, men at seksjonseiere i nabosameiet Rolfsbuktveien 12-20 Sameie, også får anledning til å kjøpe p-plasser i Pollensameiet.

Tre vedtekter - en felles tekst

Styret anbefaler at årsmøtene i sameiene innfører likelydende tekst i vedtektene slik at **retten til eksklusive parkeringsplasser kun kan overdras til øvrige seksjonseiere i Pollen I boligsameie, Pollen II boligsameie og Rolfsbuktveien 12-20 Sameie.**

Dersom årsmøtene ønsker vedtektsendringer som foreslått av styret, ønsker styret fullmakt til å innhente juridisk bistand til korrekte formuleringer og innarbeide disse i vedtektene.



Forslag til vedtak på årsmøtet:

Det innarbeides i vedtektene at retten til eksklusive parkeringsplasser kun kan overdras til seksjonseiere i Pollen I boligsameie, Pollen II boligsameie og Rolfsbuktveien 12-20 Sameie.

Styret innhenter juridisk bistand for å få korrekte formuleringer i vedtektene på dette punktet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Nils-Jørgen Felldal Rolfstangveien 6

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Andreas Gjølme Rolfstangveien 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Magnus Aanderaa Rolfstangveien 6

Kirsti Davami Rolfstangveien 10

Katrine Klovholt Fjeldhus Rolfstangveien 10

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eli Jennie Johnsen Rolfstangveien 10

2. Nicolai Jelstrup Rolfstangveien 8

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingjerd B Oudenstad Rolfstangveien 6

Henrik Sartz Rolfstangveien 8

E. Som utvalg foreslås:

Henrik Sartz Rolfstangveien 8 - WEB ansvarlig

I valgkomiteen for Pollen II Boligsameie

Ingjerd B Oudenstad (s)

Henrik Sartz (s)



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Pollen II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som kan kontaktes på telefon 22 32 98 98.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e-post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81384162. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Pollen I Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Viser til gjennomgang på beboermøtet den 23. januar og egen sak som er lagt ut på hjemmesidene. I tillegg vises til kapitelet om styrets arbeid i denne årsrapporten.



ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING ORG.NR. 994 469 916, KUNDENR. 5950

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 886 596	1 639 996	1 706 000	1 757 000
For lite innbetalt		126 003	-186 754	0	0
Andre inntekter	3	222 345	102 444	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 234 944	1 555 686	1 706 000	1 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-8 460	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-60 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 363	-9 235	-7 800	-7 800
Forretningsførerhonorar		-42 395	-41 280	-43 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-177 934	-280 301	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 402 803	-752 440	-757 000	-757 000
Forsikringer		-9 454	-8 938	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-34 372	-10 377	-60 000	-60 000
Kostnader sameie	15	-231 937	-219 460	-271 000	-271 000
Energi/fyring	10	-68 440	-77 299	-98 000	-98 000
Andre driftskostnader	11	-157 371	-91 122	-107 200	-107 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 235 759	-1 558 911	-1 706 690	-1 706 690
DRIFTSRESULTAT		-815	-3 225	-690	50 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 546	3 225	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-2 731	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		815	3 225	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		0	0	310	51 310



ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING ORG.NR. 994 469 916, KUNDENR. 5950

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		324	0
Kortsiktige fordringer	14	172 984	29 959
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	40 205	27 955
Driftskonto OBOS-banken		0	85 177
Sparekonto OBOS-banken		5 675	153 259
SUM OMLØPSMIDLER		219 188	296 351
SUM EIENDELER		219 188	296 351
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 905	81 641
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		105 078	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	40 205	27 955
Annen kortsiktig gjeld		0	186 754
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 188	296 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 188	296 351
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0
Bærum, __. __. 2020			
Styret i Rolfsbukta Huseierforening			
Espen Moe	Kari Beckstrøm	Knut Grøholt	
Christian Jean-hansen	Marit Strand		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 886 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 886 596

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for parkeringsskilt	222 345
SUM ANDRE INNETEKTER	222 345

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 363.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatfirmaet Schjødt AS	-130 819
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 690
Andre konsulentonorarer - Dr.techn. OLAV OLSEN	-43 425
SUM KONSULENTHONORAR	-177 934

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-415 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-987 766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 402 803

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-34 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-34 372

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 693
Andre fyringskostnader - Avregning Techem 2018	-21 747
SUM ENERGI / FYRING	-68 440

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-150 786
Andre fremmede tjenester	-558
Trykksaker	-1 888
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-600
Bank- og kortgebyr	-2 090
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 371

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 416
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
Andre renteinntekter	474
SUM FINANSINTEKTER	3 546

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-731
SUM FINANSKOSTNADER	-2 731

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

5854 Marina I	3 973
5855 Marina II	4 825
5856 Marina III	4 256
5857 Tangen I	5 109
5858 Tangen II	5 109
5859 Tangen III	5 109
5860 Pollen I	10 217
5951 Fornebu Driftsforening	36 790
7163 Bølgen	10 783
7164 Alleen 5 og 7	7 945
7294 Pollen II	6 527
7309 Store Kanal	18 163
7366 Alleen 1 og 3	9 365
7502 Rolfsbuktveien 12-20	14 190
7519 Rolfsbukta Terrasse	20 431
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	10 191
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 984

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR**

Foreningen eier 0,0752 deler av Fornebu Driftsforening.

Foreningen plikter å være medlem av Fornebu Driftsforening. Hvert medlem av Fornebu Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie.

Foreningens andel i Fornebu Driftsforening vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Foreningens andel av driftskostnadene i Fornebu Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".