



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 549 536	5 388 012
Sum inntekter		5 549 536	5 388 012
Kostnader			
Lønnskostnad		370 399	370 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 517	25 367
Annen driftskostnad		4 311 017	4 208 210
Sum kostnader		4 710 934	4 603 808
Driftsresultat		838 602	784 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 251	23 973
Sum finansinntekter		88 251	23 973
Annen finanskostnad			372
Sum finanskostnader		0	372
Netto finans		88 251	23 601
Resultat før skattekostnad		926 853	807 805
Årsresultat		926 853	807 805
Totalresultat		926 853	807 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 853	807 805
Sum overføringer og disponeringer		926 853	807 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 917	78 434
Sum varige driftsmidler		48 917	78 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 917	78 434
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		145 423	117 391
Sum fordringer		145 423	117 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 209 335	4 225 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 209 335	4 225 031
Sum omløpsmidler		5 354 758	4 342 422
SUM EIENDELER		5 403 675	4 420 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 872 415	3 945 562
Sum opptjent egenkapital		4 872 415	3 945 562
Sum egenkapital		4 872 415	3 945 562
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		349 554	155 027
Skyldige offentlige avgifter		15 004	12 935
Annen kortsiktig gjeld		166 702	307 333
Sum kortsiktig gjeld		531 261	475 295
Sum gjeld		531 261	475 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 675	4 420 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425013

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 232
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 549 536	5 388 012
Sum inntekter		5 549 536	5 388 012
Kostnader			
Lønnskostnad		370 399	370 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 517	25 367
Annen driftskostnad		4 311 017	4 208 210
Sum kostnader		4 710 934	4 603 808
Driftsresultat		838 602	784 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		88 251	23 973
Sum finansinntekter		88 251	23 973
Annen finanskostnad			372
Sum finanskostnader		0	372
Netto finans		88 251	23 601
Resultat før skattekostnad		926 853	807 805
Årsresultat		926 853	807 805
Totalresultat		926 853	807 805
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		926 853	807 805
Sum overføringer og disponeringer		926 853	807 805



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		48 917	78 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		48 917	78 434
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		145 423	117 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 209 335	4 225 031
Sum omløpsmidler		5 354 758	4 342 422
SUM EIENDELER		5 403 675	4 420 856
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 872 415	3 945 562
Sum opptjent egenkapital	4 872 415	3 945 562
Sum egenkapital	4 872 415	3 945 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	349 554	155 027
Skyldige offentlige avgifter	15 004	12 935
Annen kortsiktig gjeld	166 702	307 333
Sum kortsiktig gjeld	531 261	475 295
Sum gjeld	531 261	475 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 403 675	4 420 856



Organisasjonsnr: 924 319 232
KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2957

Kollen På Verket Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Kollen På Verket Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 17:00, Festsalen, Anna Krefting Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kollen På Verket Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende seksjonseiere foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kollen På Verket BS Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Etter ekstraordinært sameiermøte 07.08. – 10.08.2023 består styret i Kollen på Verket Boligsameie av:



Styreleder Arne Gustafsen (til 2025)
Styremedlem Erik Bjertness (til 2024)
Styremedlem Olav Sameien (til 2025)
Styremedlem Ellen Bergli (til 2024)
Styremedlem Astrid Rosén Stowner (til 2024)
Varamedlem Christine Nordby (til 2025)
Varamedlem Stig Grydeland (til 2025)

Valgkomiteen, som består av

Henrik Junker Grorudhaugen 7
Harald Hansteen Hauge Grorudhaugen 5

innstiller følgende:

1. Erik Bjertness (gjenvalg) Grorudhaugen 7
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
2. Ellen Bergli (gjenvalg) Grorudhaugen 9
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
3. Stig Grydeland Grorudhaugen 3A
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
4. Jon Kåre Bakken Grorudhaugen 3A
som varastyremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

Styret foreslår følgende personer til valgkomiteen:

1. Henrik Junker Grorudhaugen 7
2. Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11A

Samtlige kandidater er forespurt og har akseptert sin innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Bergli
- Erik Bjertness
- Stig Grydeland



Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Kåre Bakken

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Henrik Junker
- Per Jørgen Østensen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Gustafsen	Grorudhaugen 11 A
Styremedlem	Ellen M Hjorth Bergli	Grorudhaugen 9
Styremedlem	Erik Bjertness	Stabburfaret 5
Styremedlem	Astrid Rosén Stowner	Grorudhaugen 3 A
Styremedlem	Olav Sameien	Grorudhaugen 3 A
Varamedlem	Stig Grydeland	Grorudhaugen 3 A
Varamedlem	Mette Christine Nordby	Grorudhaugen 3 A

Valgkomiteen

Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5
Henrik Junker	Grorudhaugen 7

Per Jørgen Østensen og Elly Frogner var med som styremedlemmer fra 2.5.23 til 14.6.23.

Styrets medlemmer består i dag av fire menn og tre kvinner.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kollen På Verket Boligsameie

Sameiet består av 104 seksjoner.

Kollen På Verket Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924319232, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

115 166

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

Kollen På Verket har to ansatte i form av en arbeidsavtale med Lars Lømo og Trond Vollen om løpende overvåking av tekniske installasjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

I perioden 03.05.23–06.05.24 er det avholdt elleve styremøter. I tillegg til styremøtene er en rekke arbeidsmøter avholdt, pluss at nødvendige «hverdagsbeslutninger» tatt etter e-postutveksling. Styret har publisert ti månedsbrev til beboerne i denne perioden.

To styremedlemmer, Per Jørgen Østensen og Elly Frogner, informerte på styremøtet 16/6-2023 at de valgte å fratre styret med umiddelbar virkning. Våre to varamedlemmer (Olav Sameien og Christine Nordby) rykket dermed opp som styremedlemmer. Det var derfor nødvendig å avholde ekstraordinært generalforsamling, som ble gjennomført digitalt med mulighet for å avgi stemme på papir. Olav valgte å gå inn i styret permanent mens Christine gjerne ville gå tilbake som vara. Astrid Stowner ble innstilt og valgt inn som nytt styremedlem, og Stig Grydeland ble valgt inn som nytt varamedlem. Dermed var styret komplett igjen.

Vi har også hatt møter med våre leverandører i forbindelse med våre avtaler, og hatt flere konkurranser mellom leverandører. Dette har medført at vi har klart å oppnå bedre avtaler.

Flere beboere har meldt seg som initiativtager eller som ekstrahjelp til aktiviteter i regi av aktivitetsgruppene.

I tillegg til ovenstående har også beboere fortsatt tatt ansvaret for gressklipping, beplantning, flagging, å skaffe poser for matavfall m.m. Styret verdsetter dette engasjementet og vil rette en stor takk for innsatsen til alle sammen. Styret anser det som viktig at så mange som mulig tar sin del av ansvaret for at alle skal føle trygghet og sosial samhörighet på Kollen.

Drift og vedlikehold

Vi har hatt høyere driftskostnader i 2023 enn i 2022. Dette ble ivaretatt i budsjettet for 2023.

Det viser seg imidlertid at vi har hatt atskillig mindre kostnader enn budsjettet. Dette skyldes at utbygger fremdeles bærer en god del av kostnadene, ettersom vi ikke har overtatt alt vedlikehold ennå fra utbygger. Dette gjelder i hovedsak bygninger, VVS- og ventilasjonssystemene.

Nye avtaler som er inngått i forbindelse med drift og vedlikehold:

- Avtalen med Asker Bærum Vaktmesterkompani er forlenget.
- Avtalen for renhold er videreført, men følges nøye opp.
- Ishavskraft er valgt som ny strømleverandør, som vil gi oss reduserte strømkostnader.
- Det er skrevet avtale med malerfirmaet Meyer-Mørch om maling av noen av våre ganger vinteren 2024. Dersom styret er fornøyd med utført arbeid åpner det for mulighet for å leie dem inn til videre maleoppgaver.

Bygg og eiendom

Utbygger

Styret har videreført dialogen med Attivo om mangler på bygninger og utearealer som vi ikke har kommet til enighet om. Vi har fulgt opp etablerte mangellister over aktuelle forhold for hhv utearealene og innomhusarealene.

Manglene vi står igjen med kan oppsummeres som følger:

Innvendige arbeider:

- Diverse anmerkninger – 6 stk.
- Gulvoverflater i fellesområdene – 9 stk.
- Garasjegulv, diverse utbedringer m.h.t. riss, fuger, betongsøl m.m. – 18 punkter
- Varme- og ventilasjon – Manglende varmekapasitet – 14 punkter

Utvendige arbeider:

- Gartnararbeider med nye planter og pleie av blomstereng – 7 punkter
- Overvannshåndtering på terreng og oppsamling av vann fra balkonger. Disse anmerkningene behandles av Bærum kommune som tilsynssak – 11 punkter
- Diverse utbedringer – 13 punkter

Styret ser alvorlig på manglene, da mange av disse vil gi store forventede fremtidige vedlikeholdsbehov dersom de ikke utbedres nå. Vi bruker mye tid på å dokumentere at utbedringer er mangler i.h.t. TEK 10 for å få utbygger med på dekke omkostningene. Utbygger har utbedret mange anmerkninger, men mange viktige utbedringer gjenstår.

Som nevnt over har vi fått kommunen med på å reise tilsynssak vedr. mangler i håndtering av overvann mot aktørene i byggesaken, dvs. rådgivere og entreprenør. Disse anmerkningene omfatter blant annet overvannshåndtering på asfalterte flater med manglende fall og manglende sluk, samt oppsamling og nedføring av overvann fra balkongene. Vi avventer fremdeles kommunens saksbehandling. De nevnte punktene er kostbare å utbedre. Det er derfor tilsvarende viktig at vi får kommunen med oss på at disse utføres av utbygger. Avhengig av hva som vil være nødvendig av tiltak, er kostnadene anslått til 1–2 mill. kr for håndtering av overvannet, inkludert oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene.

Utbygger har i den senere tid utført noen tiltak for å forbedre varmeleveransen. Det er flere leiligheter som ikke får tilført nok varme. Utbedringene har ikke medført tilfredsstillende forbedring selv om det er flere tiltak som er utført. Det pågår møtevirksomhet med utbygger, og dokumentasjon på mangler oversendes av vårt tekniske personale som grunnlag for videre tiltak.

Styret har tidligere rapportert at vi var av den mening at strømforbruk og effektiviteten av bergvarmesystemet ikke samsvarer med de kravene som skal oppfylles, dvs. at bergvarmesystemet skal dekke 60 % av oppvarmingsbehovet. Styret mener bergvarmeanlegget ikke er godt nok dokumentert, og har avkrevet utbygger dimensjoneringsrapporter av varmesystemet.

Det er gått fire år siden sameiet overtok de tekniske anleggene, og fremdeles gjenstår det å få varmesystemene til å fungere tilfredsstillende, noe som ikke er akseptabelt. Styret vurderer kontinuerlig hvordan vi skal gå frem overfor utbygger for å få iverksatt nødvendige oppgraderinger.



Vibrasjoner i rørsystemet i badromskabinene er påklaget, men ikke løst. Lekkasje i østfasaden på GH 11 er ikke utbedret med tilfredsstillende resultat.

Styret har ikke overtatt blomstereng arealene, da vi mener at disse arealene ikke er levert tilfredsstillende fra utbygger. Høsten 2023 ble det gått befarings med utbyggers landskapsarkitekt som konkluderte med at områdene må lukes for ugress og slås på våren og på høsten for at gress skal få bedre feste. Dette utføres av utbygger, og vil bli fulgt opp.

Styret har overfor kommunen og utbygger påpekt at det mangler tre gjesteparkeringsplasser i.h.t. gjeldende reguleringsplan. Utbygger har søkt kommunen om å etablere de tre manglende p-plassene ved siden av søppelkassene, dvs. der hvor flaggstangen står i dag. Kommunen har nyig godkjent dette, og disse plassene etableres vår/somme 2024. Flaggstangen vil bli flyttet nærmere boccia-banen.

Styret har forsøkt å få gjennomføringsplaner fra utbygger for gjenstående anmerkninger. Dette har vært vanskelig, blant annet fordi utbygger mener at det er flere punkter som han mener ikke kan påberopes å være dekket av TEK 10. Det vil derfor være en løpende prosess for styret mht. å dokumentere hva som dekkes av TEK 10.

Vi har tilbakeholdt ca. 700 000 kr som ikke utbetales fra megler til Attivo før vi er enige i en overtakelsesprotokoll.

Ladeproblematikk **Årsrapport fra styringsgruppen Billadere**

Gruppen har bestått av Lars Nordin, Arne Gustafsen og Henrik Junker.

I 2023/24 har gruppen sett på følgende saker som angår billadere:

1. Strømtilgang til laderne
2. Kostnader og prisfastsetting for bruk
3. Styringssystemet for lading

Strømtilgang til laderne

Vi har hatt problemer med styringssystemet til laderne i perioden, og dette har ledet oss til å etterlyse tiltak fra utbygger/ installatør av ladesystemet. Vi har derfor kontaktet Elektro-Kontakten for å få en bekreftelse på at vi har tilstrekkelig med strøm inn i sameiet til å dekke en total utbygging av laderne (når alle p-plasser har montert ladere). Vi har fått følgende svar på henvendelsen:

«Vi kan bekrefte at anlegget er ihht NEK400 sine standarder. Men da NEK400:2018 som anlegget er prosjektert etter. Utover det ser jeg ingen avvik på den nye installasjonen i forhold til vedlagte krav fra NEK400:2022- 400-8-824 som er nye forskrifter etter installasjonen som ikke er forskrifter vi er nødt til å ivareta.»

Vi har forfulgt dette punktet og fått ytterligere forsikringer på at dette er i orden.

Gruppen har konkludert med at dette punktet er ivaretatt.



Kostnader og prisfastsetting for bruk

På årsmøtet i 2023 kom det opp ønsker om en bedre oversikt på prisingen av lading til bilene. Gruppen har satt opp følgende oversikt:

Prinsippet er at Profit senteret for laderne over tid og som fellesskap, skal gå i null. Med nåværende system (sannsynligvis innkjøpt 2016–2018) og den interne administrasjonen på Kollen er det ikke mulig å følge prisen til enhver tid. Det er også litt vanskelig å komme til bunns med dokumentasjonen.

Hvis man tar utgangspunkt i den felles årlige bruken i løpet av 2023 på ca. 63000 kWh og inkluderer

- nettleie for maksimal belastning per kurs på 10-15 kW (tabell takst),
- pålagt tilsyn for sameier og nettleie for energi,
- offentlige skatter/avgifter
- dataoverføring
- og ovenpå dette Currents 10 %-administrasjon
- samt merverdiavgift

blir estimert pris *før* energien fra kraftleverandøren ca. 120 øre/kWh.

Eksempel: I perioden november 2023 til februar 2024 var Spotprisen på Nordpool i gjennomsnitt ca. 111 øre/kWh inkl. mva., som med fastavgift og påslag fra leverandør bli ca. 120 øre/kWh

I perioden blir da vår selvkost ca. 2,40 kr/kWh.

Vår prisfastsetting bestreber seg på å gå i null, men det vil alltid bli en beregning i etterkant av kostnaden vi får på strøm. Kostnadsbildet kan derfor virke litt uforståelig i perioder.

Sammenlignet med en "privat" bruker i villa eller rekkehus er det altså noen kostnader som tilkommer

- tilsyn, her ca. 33 øre/kWh
- datakom, her ca. 16 øre/kWh
- administrasjon, i eksemplet av totalen 24 øre/kWh eller 12 øre/kWh for fast delen (samt 500 kr/år i abonnement)

Nettdelen er vanskelig å vurdere. Hvis man tar hensyn til abonnementet og et gjennomsnittlig bruk av 1500 kWh/år, blir det ytterligere ca. 33 øre/kWh.

Styringssystemet for lading

Leverandøren som benyttes er som tidligere nevnt Current (tidligere Mechcraft). Gruppen har sett på denne leverandøren med to vurderingspunkter

- a. Pris for tjenesten.
- b. Stabilitet av leveransen



Pris

Prisen er todelt, hvor Current fakturerer den enkelte med et månedlig påslag på kr. 42,50, og sameiet blir belastet med 10 % påslag av totalforbruket til billading.

Gruppen har kontaktet flere leverandører på markedet uten å finne noen som kan komme opp med systemer som er vesentlig bedre eller rimeligere enn det Current har per i dag. Current kommuniserer i dag med de fleste typer ladebokser. Det er det ikke alle som gjør. De aller fleste leverandørene forutsetter utskifting av ladeboksene til «sine» bokser, og det vil alene påføre den enkelte en stor og unødvendig kostnad.

Gruppen konkluderer derfor med at det p.t. ikke er aktuelt å endre leverandør av denne tjenesten, og vi bruker ikke mer tid på dette.

Stabilitet

Det har vært problemer med styringssystemet i perioden. Det som har vist seg å være problematisk er å finne ut hvor feilene ligger. Dvs. vi vet ikke med sikkerhet om feilen har ligget hos data/el installatør, ladeboksene (Siemens), eller hos Current.

Det vi vet, er at i dag fungerer det bra, med et avvik. Det jobbes med å få dette ladepunktet i orden. Systemet ser ut til å svikte ved oppdateringer hos en av de involverte. Også det enkelte bilmerke ser ut til å påvirke prosessene negativt i enkelte tilfeller. Elektro-Kontakten har så langt tatt på seg ansvaret for den tekniske driften, og vi anser samarbeidet som tilfredsstillende.

Gruppens konklusjon er å fullføre leveransen i reklamasjonsperioden, dvs. at vi opprettholder kontakten/avtalene med Current og Elektro-Kontakten.

Investeringer

Det er ikke foretatt noen store investeringer i perioden.

Dette er imidlertid kjøpt inn:

- Sykkelstativer
- Bord, stoler og diverse til smøreboden
- Dartskap til bruk under pub-kveldene.

Større vedlikehold

Maling av 1. underetasje og 1. etasje i GH 3A og GH 3B samt 1. etasje i GH 9 ble utført med godt resultat vinteren 2024. Vi bestilte samtidig flekkmaling av heisdørene m/karm i hele sameiet.

Det viste seg nødvendig å male hele døren m/karm. Fire dører i 3A og 3B er allerede malt. De resterende dørene vil bli malt så snart malerfirmaet har ledig kapasitet. Totalt kommer maling av de nevnte ganger og alle dører på kr 226 119,-.



Aktiviteter/felleslokaler/utleie

Spisestuen med kjøkken har vært leid ut til selskap 14 ganger i løpet av 2023.

Gjesterommene

Gjesterom 1 og gjesterom 2 er mye utleid. De siste månedene er de leid ut nesten ukentlig. Nettsiden som er tilgjengelig for booking av rom fungerer slik den er tenkt å gjøre.

Trimrommet har vært mye i bruk, spesielt i vinterhalvåret. Stig Grydeland har overtatt ansvaret for trimrommet.

Arrangement

En **planleggingskomité** har planlagt aktiviteter, måltider og arrangement gjennom året, og en egen **arrangementskomité** har hatt ansvar for å planlegge foredrag og konserter. Antall arrangement har vært jevnt over veldig godt besøkt (30–50 beboere). Det var ti arrangement der mat ble servert (gjennomsnittlig 40 deltagere per gang), to pubkvelder, ni foredrag, sju konserter og ett førstehjelpskurs.

Det ble arrangert et debattmøte med politikere fra ulike partier rundt tema Planer for eldre i Bærum fremover. Mange beboere har vært svært villige til å bidra med det praktiske ved disse arrangementene.

Faste aktiviteter i løpet av året

Det har vært en del aktiviteter som er selvgående: turgrupper hver tirsdag, sosial strikkegruppe på tirsdagskvelder, lesegruppe en onsdag i måneden, meditasjons-gruppe på torsdager, visekveld en onsdag i måneden, bocciagruppe på torsdager i sommerhalvåret og en liten gruppe som sørger for beplantning og stell av blomsterkassene ved bommen. Det er blitt arrangert yogakurs hver mandag formiddag (til selvkost). Det har også vært arrangert en samtale gruppe med tema Veien videre etter at en ektefelle er blitt borte.

Føringer for bruk av velferdsmidlene

Styret har utarbeidet føringer for bruk av velferdsmidler på Kollen. Det er satt et maksbeløp på honorar for konserter til kr 10.000, og til foredragsholdere et maks honorar på kr 5.000. Til foredragsholdere eller musikere som ikke tar honorar, gis det blomster. Ved fellesmåltider betaler den enkelte deltageren en egenandel på ca. 50 % av kostnaden (til egen Vippskonto). Ved arrangement der utgiftene er rimelige dekkes kostnadene av velferdsbudsjettet (f.eks. kaffe og kakekveld, pubkvelder, vaffeldagen m.m.).

Dugnad

Årets dugnad foregår den 23. april. Dette dokument ferdigstilles før dugnaden er avholdt.



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.

Sameiets driftsteknikere, i samarbeid med styret, har i 2023 gjennomført løpende internkontroll av vann og avløp, heiser, felles elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, varmpumper, varmeanlegg, røykluker, sprinkleranlegg, låser, røykvarslere m.m. Fellesarealer og lekeplass kontrolleres også regelmessig. Dette arbeidet utføres med faste, forhåndsbestemte intervaller. Når det er nødvendig, benytter sameiet ekstern faglig kompetanse til dette arbeidet. Sameiet benytter den digitale HMS-modulen i OBOS sine systemer for oppfølging og rapportering.

Ingen brannøvelse med evakuering ble gjennomført i 2023. Siste øvelse var i november 2022, og fordi fristen er to år, planlegges ny brannøvelse før sommerferien 2024.

To ganger årlig settes varmtvannstemperaturen opp for å hindre oppblomstring av legionellabakterien.

Sameiet har to ansatte, og kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet er oppfylt.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad tar styret hensyn til spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Sameiet har ikke utslipp som forurensar det ytre miljøet.

Skjeggkre

Som kjent ble det oppdaget skjeggkre flere steder i vårt sameie i 2023. Dette ble bekjempet av Anticimex etter at omfanget av problemet var kartlagt. Ansvarlige i hver oppgang bidro i denne kartleggingen.

Problemet ble behandlet i alle våre blokker unntatt nr. 11, der det ikke ble observert skjeggkre. Dersom det dukker opp der vil selvsagt det også bli behandlet. Det ble bestemt at styret dekket kostnadene til dette. Styret kjenner ikke til at dette er noe problem lenger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5.549.536.

Dette er kun kr 16.536 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr -4.681.417.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen budsjetterte poster på drift og vedlikehold fremdeles ble utført og bekostet av utbygger, samt litt mindre utgifter jevnt over, bl.a. som følge av at vi ikke har overtatt og inngått avtale på utomhusområdet ennå.

Sameiet har ca. kr 415.000 lavere kostnader enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4.823.497, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune er vann- og avløpsavgiften vedtatt å øke med 20 % og renovasjonsavgiften med 3,1 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. De har dempet seg betraktelig sammenlignet med 2022.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt lave i 2024, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I tråd med estimatet fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnad på nivå med faktisk kostnad i 2023. I budsjettet for 2023 hadde man tatt høyde for en betydelig økning, og resultatet viser at man har holdt seg innenfor budsjettet.

På høsten i 2023 valgte styret, etter å ha innhentet tilbud fra 4 strømlleverandører å inngå avtale med ny strømlleverandør. Valget falt på Ishavskraft, som tilbyr lavere strømpriser.

Forsikring

Vi har beholdt forsikringen gjennom If skadeforsikring. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger fra 1. januar samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kollen På Verket Boligsameie.

Det er en trygg og relativ god avtale, men vi må regne med premieøkning for neste periode.

Styret har økt egenandelen på bruk av forsikringen. Det har resultert i reduksjon i årlig premie.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Andre driftskostnader

Økte vedlikeholdsutgifter utvendig: Vi overtar skråninger.

Boning av gulv skjer en-to ganger i året, etter behov.

Lån

Kollen på Verket Boligsameie har ikke lån.

Bygg og eiendom

Utbygger

Vi har flere utestående saker med utbygger som vi mener utbygger bør utbedre, men som det er dissens om. Dette gjelder blant annet montering av takrenner på terrasser, håndtering/avrenning av overvann og etablering av forbedret fallforhold på asfalt. Dersom vi ikke kommer i mål med disse sakene, risikerer vi å måtte betale for utbedringene selv.

Planene er derfor delt inn i to hovedklasser:

Investeringer og planer på kort sikt, og investeringer og planer lang sikt.

Dette vil være dynamiske planer som kontinuerlig må evalueres og prioriteres av dette og kommende styret.

Hvis vi ser bort fra sakene vi strides om med utbygger, så vil de prioriterte sakene i 2024-budsjettet omfatte:

Budsjettet i 2024

- Maling av utvalgte ganger i sameiet.
- Avtale om sommervedlikehold på utomhusområdet for klipping av skråninger mot gården er inngått.
- Bearbeiding av gulv i ganger og fellesrom vurderes hvert år.
- Oppgradering av systemet som styrer garasjeportene.

Planer, ikke budsjettet i 2024

I flere av de sakene vi har klagt overfor utbygger på, går det tregt. I 2022 systematiserte vi gjestående mangler i detaljerte lister for hhv utomhusarbeider og innomhusarbeider. Disse listene benytter vi til kommunikasjon med utbygger. Utbygger har tatt tak i mange av punktene, og vil være med på befaringer framover for å konkludere mange av punktene. Se nærmere beskrivelse av innholdet i listene over under kapittel «Bygg og eiendom».

Vi må være oppmerksomme på at vi må dekke nødvendige utbedringer som vi ikke får utbygger med på. Dette kan omfatte store beløp. Styret har fokus på å følge opp disse sakene. Vi benytter referanser til TEK 10 samt løsninger angitt i «Anvisninger i Byggforskserien fra Sintef Byggforsk» som grunnlag for våre krav. Utbygger har svart med blant annet å engasjere en uavhengig konsulent for å vurdere våre krav. Foreløpige indikasjoner gir oss medhold i mange av kravene våre som er vurdert av konsulenten.

Tilsynssaken vi har anmodet kommunen om å gjennomføre mot utbygger, går tregt, spesielt mht. de vanskelige punktene som omhandler drenering på asfalterte flater og oppsamling og nedføring av overvann fra terrassene. Disse sakene følges mot kommunen. Styret mener vi er tjent med å være tålmodige mht. avklaringer. Vi har fått gjennomslag for noen av sakene, mens andre går det meget tregt med. Se nærmere beskrivelse av sakene under kapittel «Bygg og eiendom». Dersom vi ikke får medhold i hele eller deler av disse sakene, vil vi måtte sette av midler for å dekke inn nødvendige oppgraderinger



Viktige saker som vi har fokus på og som vi må finne løsninger på, er:

- Takrenner på terrasser og nedføringer.
Årsak: Vi sliter med drypp og sprut av vann og skitt når det regner; under snøsmelting, ved søl etter vanning av blomster, etc. Vi har bedt utbygger sørge for takrenner og nedføring av overvannet til egnet sted på terrengnivå. Vi er ikke fornøyde med å slippe vann fra nedløp ut på asfalterte flater.
- Avrenning /håndtering av overvann.
Årsak: Vi opplever ansamlinger av vann flere steder på de asfalterte områdene. Dette medfører problemer på både kort og lang sikt, særlig vinterstid med isdannelse og dype dammer på områder hvor det mangler avrenning. Det mangler fall som leder overvann til sluk på mange områder.
- Oppfølging av tekniske systemer med styrings- og overvåkningssystemer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Kollen på Verket Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kollen på Verket Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 926 853,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 10.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 302 620	5 139 849	5 303 000	5 474 000
Ladeinntekter EL-bil		113 001	119 830	100 000	100 000
Andre inntekter	3	133 915	128 333	130 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 549 536	5 388 012	5 533 000	5 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-150 401	-148 555	-163 750	-167 000
Styrehonorar	5	-199 998	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	12	-29 517	-25 367	-18 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 848	-25 155	-25 155	-25 155
Andre honorarer		-20 000	-21 675	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-144 485	-138 908	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-7 225	-8 040	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-764 626	-605 282	-1 152 000	-1 197 000
Forsikringer		-292 054	-266 469	-290 000	-319 000
Kommunale avgifter	9	-696 152	-654 747	-688 000	-810 000
Energi/fyring		-1 154 345	-1 191 334	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 633	-438 990	-420 000	-525 000
Andre driftskostnader	10	-751 650	-879 286	-903 500	-910 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 710 934	-4 603 808	-5 260 405	-5 638 155
DRIFTSRESULTAT		838 602	784 204	272 595	65 845
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	88 251	23 973	0	0
Finanskostnader		0	-372	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		88 251	23 601	0	0
ÅRSRESULTAT		926 853	807 805	272 595	65 845
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		926 853	807 805		



KOLLEN PÅ VERKET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 924 319 232, KUNDENR. 2957

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	48 917	78 434
SUM ANLEGGSMIDLER		48 917	78 434
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 065	0
Forskuddsbetalte kostnader		133 358	117 391
Driftskonto OBOS-banken		385 295	1 248 637
Driftskonto OBOS-banken II		55 440	341 079
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 168	6 828
Sparekonto OBOS-banken		4 753 750	2 577 047
Innestående i andre banker		6 683	51 440
SUM OMLØPSMIDLER		5 354 758	4 342 422
SUM EIENDELER		5 403 675	4 420 856
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 872 415	3 945 562
SUM EGENKAPITAL		4 872 415	3 945 562
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 219	79 770
Leverandørgjeld		349 554	155 027
Skyldige offentlige avgifter	13	15 004	12 935
Annen kortsiktig gjeld	14	11 483	227 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		531 261	475 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 403 675	4 420 856
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Bærum, 19.03.2024

Styret i Kollen På Verket Boligsameie



Arne Gustafsen/s

Erik Bjertness/s

Ellen M Hjorth Bergli/s

Olav Sameien/s

Astrid Rosén Stowner/s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 133 044
Oppvarming	751 884
Drift fellesrom	352 260
TV	352 260
Felleskostnader lik	290 460
Garasje	211 356
Bredbånd	211 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 302 620

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

Egenandeler aktiviteter	54 865
Utleie gjesterom	40 050
Andre leieinntekter	39 000
SUM ANDRE INNTEKTER	133 915

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-91 866
Påløpte feriepenger	-11 483
Arbeidsgiveravgift	-45 585
Yrkesskadeforsikring	-1 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-150 401

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 199 998. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 11 621, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 848.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 225
SUM KONSULENTHONORAR	-7 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 909
Drift/vedlikehold VVS	-98 326
Drift/vedlikehold elektro	-91 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 605
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 306
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 413
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 412
Egenandel forsikring	-60 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-764 626

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

Vann- og avløpsavgift	-360 928
Renovasjonsavgift	-335 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 152

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 075
Telefon-/kontormaskiner	-597
Vakthold	-6 639
Renhold ved firmaer	-377 459
Snørydding	-161 043
Andre fremmede tjenester	-8 412
Kontor- og datarekvisita	-19 719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 621
Andre kontorkostnader	-5 846
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 346
Kontingenter	-3 133
Bank- og kortgebyr	-4 197
Velferdskostnader	-146 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-751 650

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
SUM FINANSINTEKTER	88 251

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	32 430	
Avskrevet tidligere	-9 189	
Avskrevet i år	-6 486	16 755
Tilhenger		
Tilgang 2022	16 500	
Avskrevet tidligere	-1 650	
Avskrevet i år	-3 300	11 550
Hagemøbler		
Tilgang 2021	29 194	
Avskrevet tidligere	-11 351	
Avskrevet i år	-9 731	8 112
Piano		
Tilgang 2022	30 000	
Avskrevet tidligere	-7 500	
Avskrevet i år	-10 000	12 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		48 917

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-29 517
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-8 168
Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 836
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-15 004

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-11 483
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-11 483



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2478197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer og valgkomite etter årsmøte/sameiermøte 06.05.2024 for Kollen På Verket Boligsameie

Etter ekstraordinært sameiermøte 07.08. – 10.08.2023 består styret i Kollen på Verket Boligsameie av:

Styreleder	Arne Gustafsen	(til 2025)
Styremedlem	Erik Bjertness	(til 2024)
Styremedlem	Olav Sameien	(til 2025)
Styremedlem	Ellen Bergli	(til 2024)
Styremedlem	Astrid Rosén Stowner	(til 2024)
Varamedlem	Christine Nordby	(til 2025)
Varamedlem	Stig Grydeland	(til 2025)

Valgkomiteen, som består av

Henrik Junker	Grorudhaugen 7
Harald Hansteen Hauge	Grorudhaugen 5

innstiller følgende:

1. **Erik Bjertness** (gjenvalg) Grorudhaugen 7
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
2. **Ellen Bergli** (gjenvalg) Grorudhaugen 9
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
3. **Stig Grydeland** Grorudhaugen 3A
som styremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026
4. **Jon Kåre Bakken** Grorudhaugen 3A
som varastyremedlem fram til ordinært årsmøte i 2026

Styret foreslår følgende personer til valgkomiteen:

1. Henrik Junker Grorudhaugen 7
2. Per Jørgen Østensen Grorudhaugen 11A

Samtlige kandidater er forespurt og har akseptert sin innstilling.

Bærums Verk, 19.02.2024

Henrik Junker

Harald Hansteen Hauge



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 2957 Selskapsnavn: Kollen På Verket Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.