



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 048	1 284 845
Sum inntekter		1 284 048	1 284 845
Kostnader			
Lønnskostnad		95 342	88 665
Annen driftskostnad		1 679 438	1 146 115
Sum kostnader		1 774 780	1 234 780
Driftsresultat		-490 732	50 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 099	10 464
Sum finansinntekter		16 099	10 464
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 099	10 464
Ordinært resultat før skattekostnad		-474 633	60 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		-474 633	60 529
Årsresultat		-474 633	60 529
Totalresultat		-474 633	60 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-474 633	60 529
Sum overføringer og disponeringer		-474 633	60 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			14 482
Sum varige driftsmidler		0	14 482
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	14 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 798
Andre fordringer		217 220	206 060
Sum fordringer		217 220	210 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 781	1 311 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 781	1 311 026
Sum omløpsmidler		1 268 001	1 521 884
SUM EIENDELER		1 268 001	1 536 366

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 976	1 388 608
Sum opptjent egenkapital		913 976	1 388 608
Sum egenkapital		913 976	1 388 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		7 474	
Sum annen langsiktig gjeld		7 474	0
Sum langsiktig gjeld		7 474	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		346 552	112 421
Annen kortsiktig gjeld			35 337
Sum kortsiktig gjeld		346 552	147 758
Sum gjeld		354 026	147 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 001	1 536 366



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408003

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 048	1 284 845
Sum inntekter		1 284 048	1 284 845
Kostnader			
Lønnskostnad		95 342	88 665
Annen driftskostnad		1 679 438	1 146 115
Sum kostnader		1 774 780	1 234 780
Driftsresultat		-490 732	50 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 099	10 464
Sum finansinntekter		16 099	10 464
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 099	10 464
Ordinært resultat før skattekostnad		-474 633	60 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		-474 633	60 529
Årsresultat		-474 633	60 529
Totalresultat		-474 633	60 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-474 633	60 529
Sum overføringer og disponeringer		-474 633	60 529



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			14 482
Sum varige driftsmidler		0	14 482

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	14 482
-------------------	--	---	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			4 798
Andre fordringer	217 220		206 060
Sum fordringer	217 220		210 858

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 050 781		1 311 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 050 781		1 311 026

Sum omløpsmidler		1 268 001	1 521 884
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 268 001	1 536 366
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	913 976	1 388 608
Sum opptjent egenkapital	913 976	1 388 608
Sum egenkapital	913 976	1 388 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	7 474	
Sum annen langsiktig gjeld	7 474	0
Sum langsiktig gjeld	7 474	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	346 552	112 421
Annen kortsiktig gjeld		35 337
Sum kortsiktig gjeld	346 552	147 758
Sum gjeld	354 026	147 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 268 001	1 536 366



Organisasjonsnr: 912 027 732
POLLEN II BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

Pollen II Boligsameie

3. mai 2023

Selskapsnummer: 7294





Velkommen til årsmøte i Pollen II 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:

3. mai 2023 kl. 18:30, Snarøya Sportsklubb klubbhuset, Snarøyveien 83, 1367 Snarøya.

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.

Informasjonsmøte etter avsluttet årsmøte

Styret vil informere om relevante saker som vi mener har betydning for våre sameiere etter årsmøtet.

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. Endring av stemmerettsregler i Rolfsbukta Huseierforening
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Pollen II 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.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7294 Styrets abreid.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 83500,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 83500,-.



Sak 7

Endring av stemmerettsregler i Rolfsbukta Huseierforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av stemmerettsreglene i Rolfsbukta Huseierforening, vedtektene paragraf 6.

Arbeidsgruppen har foreslått følgende nye ordlyd i paragraf 6 i vedtektene:

«For at Huseierforeningen skal være vedtaksført må minst 50% av medlemmene være representert. Medlemmene i Huseierforeningen er det enkelte eierseksjonssameie. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Stemmedelingen i Huseierforeningen baserer seg på hvert enkelt sameies brøk av det totale antall leiligheter i Huseierforeningen.»

Styrets innstilling

Styret i Pollensameiene gjeldende for Pollen 1 boligsameie og Pollen 2 boligsameie støtter arbeidsgruppens forslag. Styret ber om sameiernes aksept av vedtaket.

Forslag til vedtak

Pollen 2 støtter forslaget til endring av stemmerettsregler i Rolfsbukta Huseierforening.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ivareta og forvalte fellesskapets ressurser på en god måte.

Innstilling

Styret har fremmet eget forslag

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils-Jørgen Felldal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Gjølme
Kandidaten velges for 1 år
- Geir Christensen
Kandidaten velges for 1 år
- Hans Agnar Strandrud
Kandidaten velges for 2 år
- Tore Sandmark
Kandidaten velges for 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velger på møtet .
- Velges på møtet 2 .



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils-Jørgen Felldal	Rolfstangveien 6
Styremedlem	Geir Christensen	Rolfstangveien 6
Styremedlem	Andreas Gjølme	Rolfstangveien 10
Styremedlem	Tore Sandsmark	Rolfstangveien 8
Styremedlem	Hans Agnar Strandrud	Rolfstangveien 10
Varamedlem	Kirsti Davami	Rolfstangveien 10
Varamedlem	Eli Jennie Johnsen	Rolfstangveien 10

Valgkomiteen

Randi Storli	Rolfstangveien 4
Björg Vikskjold	Rolfstangveien 2

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

Gårds- og bruksnummer:

41 838

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

Pollen II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsrapport Pollen 1, Pollen 2 og Pollen garasjesameie

1. Innledning

Styret kan vise til et driftsår med høy aktivitet. Det er i perioden avholdt seks styremøter, møte med beboere i 1. etasje, samt møter arrangert av Rolfsbukta Huseierforening, Fornebubanen, Obos og NVE. Det er også distribuert flere rundskriv for å sikre nødvendig kunnskap om kommende og pågående saker. Dette gjelder spesielt i saker som berører den enkelte sameier og beboer.

Styret oppfatter dialogen med sameierne som tilfredsstillende. Det er registrert færre henvendelser til styret i inneværende periode enn tidligere år. Det tolkes som at flere orienterer seg på våre hjemmesider, samt at driften av eiendommene i år ikke har hatt så mange avvik som tidligere år.

Styret vil takke hver enkelt beboere for god dialog og interessante innspill.

2. Ordinær drift

Driften i 2022 og frem til mars 2023 har gått uten vesentlige forstyrrelser. Det pågår systematisk og preventivt vedlikehold innen alle sårbare områder. Dette har resultert i færre uforutsette hendelser og bidratt til ro rundt driften av sameiene og garasjeanlegget.

Service og vedlikeholdskontrakter legges ut og reforhandles regelmessig. Styrets mål er at alle avtaler reforhandles hvert tredje år. Også inneværende år er det foretatt avvikling og nytegninger av avtaler. Dette for å oppnå en best mulig pris og kvalitet. Det er styrets vurdering at vi innenfor alle områder i dag har tilfredsstillende service- og vedlikeholdskontrakter.

Det har i en lengre periode vært en utfordring at det kjøres for raskt i garasjeanlegget. For å hindre at ulykker skal skje, vedtok styret at det skulle monteres fartsdempere både i hovedløpet og i sideløpet under Pollen 2. Dette har redusert hastighetene, men fortsatt er det enkelte biler fra nabosameiet som holder for stor fart og forsøker å unngå hindringene. Styret følger dette nøye – og er i dialog med R12-20 om bedre adferd i garasjeanlegget.

Etter utvidet sikring av garasjeanlegget gjennom 2021 og 2022, blant annet med videoovervåking av all trafikk ut/inn av hovedporten, er det ikke registrert innbrudd i boder eller innbrudd/skader på biler parkert i garasjeanlegget.

Det har vært dialog med Rolfsbukta Huseierforening av nyplanting av døde trær foran Pollen 2. Det er avgjort at det til våren plantes to nye trær foran eiendommen. Disse vil fortrinnsvis bli satt opp foran heissjaktene/trappeløpene slik at de ikke forstyrr utsikten til beboere i Pollen 2.

Våren og sommeren 2022 gjennomgikk begge eiendommer fasadevask. Kantstein ble samtidig høytrykkspytt og betongveggen foran Pollen 1 ble også rengjort. Rengjøring av fasadene ble delvis dekket av Fornebubanen som en kompensasjon for mye støv under anleggsperioden.

Alle har kjent på kroppen at strømprisene i denne perioden har vært ekstraordinært høye. Det antas at prisen vil forbli høye. I denne situasjonen har styret valgt å skifte til LEDlys der det er kostnadseffektivt. I alle fellesoppdager er det bevegelsesfølere som slår lyset av og på. I garasjen er temperaturen senket, samtidig som det faste taklyset er redusert med ca. 60 prosent. Dette skal bidra til at felleskostnader holdes nede.



Selv om sameiene kompenseres for utgiftene til oppvarming av fellesarealene, har kostnadene økt betraktelig det siste året. Kostnadene til fjernvarme følger strømprisene, men gis også den samme refusjonsordningen. Øvrige kommunale kostnader steg i 2022 med 16 prosent. Også for budsjettåret 2023 er avgiftsøkningene på hele 16 prosent. På to år har kommunale avgifter dermed økt med godt over 30 prosent. En av hovedårsakene er fornyelse av vanntilførsel til kommunen, og utbedring av vann- og kloakknettet.

Styret mener det er særdeles viktig at kvalitetene opprettholdes på eiendommene og arealene utomhus. Dette bidrar til å opprettholde og utvikle verdier for hver enkelt sameier. Styret registrerer ellers at det i stor grad er orden og ryddighet i alle fellesområdene, enten det gjelder oppganger, kjeller- eller garasjeområdene.

3. Vedlikeholdsplan

Våren 2008 startet innflyttingen både i Pollen 1 og Pollen 2. Det er med andre ord 15 år siden leilighetene ble bebodd og eiendommene ble tatt i bruk. Etter en slik levetid er det særdeles viktig at vedlikeholdet skjer systematisk og etter en helhetlig plan.

Det vil på årsmøtet bli presentert en vedlikeholdsplan for årene fremover. Den vil ikke bare vise til løpende vedlikehold, men vil også peke på områder med tidsbegrenset levetid og høye fornyelseskostnader. Dette gjelder særskilt hovedtakene, veranda- og balkonginnglassingen og utvendige fasader.

Oppfølging av en gjennomarbeidet vedlikeholdsplan vil bidra til at driftskostnadene og dermed husleien holdes på et tilfredsstillende nivå.

4. Større prosjekter

Pollen 1 og Pollen 2 har, fra innflytting og frem til 2022, hatt avtale med Telenor om levering av internett- og TV-signaler. Høsten 2022 ble det tegnet en avtale med OpenNet (Obos) om leveranse av ny internettløsning med alternative kanaltilbud for TV. Overgang til fiberoptikk betyr en betydelig oppgradering av infrastrukturen til sameiene, og er en moderne løsning med høy kapasitet. Løsningen som er valgt, vil for beboere med dagens standard abonnement bety en tidobling av opp- og nedlastningen (1000 Mbit). Prisen er på dagens nivå – og er fast i fem år. Beboere vil stå fritt til å velge leverandører av tv-signaler. Telenor kan i dag ikke levere denne tjenesten til Pollensameiene. Open Net oppretter en egen hjemmeside for leveransen.

Flere beboere i 1. etasje både i Pollen 1 og Pollen 2 har ønsket terrassegulv fremfor gress utenfor leilighetene. Et prosjekt, ledet av arkitekt Ketil Finborud (beboer i Pollen 1), har drøftet mulighetene og presentert alternative løsninger. Det er avholdt møte med beboere i 1. etasje, og i høst ble det i nr. 4 i Pollen 1 utarbeidet en prototype. Styret har godtatt at terrasser bygges der det i dag er gress, under noen forutsetninger: a) investeringskostnadene dekkes av den enkelte sameier som bygger terrasse b) sameieren står ansvarlig for vedlikehold c) det benyttes samme beisfarge på alle terrasser. Styret er av den oppfatning at denne ordningen vil rydde opp i uteområdene, og bidra til en forskjønnelse av arealene utomhus. Det er valgfritt for den enkelte om tilbudet benyttes eller ikke.

Gjennom året er det oppdaget enkelte lekkasjer i tak/vegger i garasjen. Disse ble utbedret ved injisering av tetningsmasse. Etter utført arbeid er det ikke registrert fuktighet hverken i garasjen eller i bodarealene.



Den senere tids energikostnader, som forventes å vedvare en lenger periode, har gjort at beboere har uttrykt ønske om på følge kostnadene tettere enn det som hittil har vært mulig. (Avregning en gang i året på etterskudd.) Styret vedtok derfor høsten 2022 at det skulle installeres målere nye vann- og energimålere i alle boenheter, samt i fellesarealene. Dette arbeidet ble gjennomført rundt årsskiftet 2022/23. Dermed kan den enkelte beboere følge eget forbruk og regulere ressursbruken langt bedre enn tidligere. Avregningen skjer to ganger i året. Ekstrakostnadene beløper seg til i underkant av 50 kr. per måned per leilighet.

For begge sameier er det en utfordring at det trenger vann mellom de doble balkong- og verandaglassene slik at det danner seg ugjennomsiktige områder. Utskifting av glassfeltene er svært kostbart, cirka kr. 8.000 per glassfelt. Styret arbeider derfor med å finne en løsning der glassene kan tildekkes i overkant slik at vann ikke trenger inn mellom glassene. Løsning er forventet første halvår 2023.

Etter fasadevask av begge eiendommene i vår, ble det i sommer/høst foretatt maling av alle treflater både i Pollen 1 og Pollen 2. Arbeidet pågikk i syv uker. Besiktigelse viser at malerarbeidet er tilfredsstillende gjort. Tre malermestre ble invitert til å komme med tilbud. Styret valgte det rimeligste tilbudet, som hadde en samlet kostnadsramme på i overkant av 1 mnok inkl. mva.

5. Nye vedlikeholdsprosjekter

Gjennom høst og vinterhalvår kan det etter mye regn eller sterkt snefall samle seg betydelige vannmengder i garasjen. Spesielt er dette tilfelle ved inngangsporten. Av hensyn til fukt og fuktskader vil styret vurdere å montere en vannpumpe ved garasjeporten.

Det har oppstått enkelte skader på fasadene både i Pollen 1 og Pollen 2. Dette gjelder blant annet der balkonger er festet til yttervegg. For at skadene ikke skal utvikle seg, må disse punktene repareres. Det samme gjelder en skade – et dypt hakk - på ytterveggen ved inngangen til Rolfstangveien 6.

Rengjøring av avløpsrør og ventilasjonsanlegg er lagt inn i vedlikeholdsplanen. Begge områder trenger oppfølging og rengjøring kan forventes i innværende budsjettår.

Etter søknad til Enova ble Pollensameiene tildelt en prosjektramme på inntil kr. 400.000 til enøktiltak. Hvert enkelt prosjekt skal godkjennes før det kan igangsettes. Styret har som ambisjon å få vurdert: 1: Bytte til strømbesparende LED-lamper i Pollen I, Pollen II og Pollen garasjesameie. 2: Vurdere fremtidige solcellepaneler på takene i Pollen I og Pollen II. 3: Vurdering av varmepumper. 4: Andre prosjekter som harvsom formål å redusere energibruken i sameiene.

6. Eksternt engasjement

Fornebu er i støpeskjeen. Styret har engasjert seg i flere saker som berører forhold rundt sameiene.

En ny transformator for Fornebu ble foreslått plassert i naturområdet/skogsholtet vis a vis Pollen 1. Denne lokaliseringen ville 'virke unødig skjemmende på sameiene – og styret deltok derfor i en uttalelse til kommunen og NVE. Resultatet ble at trafo-stasjonen flyttes lenger nordvest, samtidig som den ble gitt en utforming som gjør at den virker mindre forstyrrende i nærmiljø.



Styret har flere ganger påpekt overfor Fornebubanen at særlig Pollen 1 blir belastet med støv og støyplager. God dialogen med Fornebubanen medførte at sameiene fikk refundert kr. 100.000 av kostnadene til en fasadevask.

7. Økonomiske resultater og budsjett for 2023

Driften i begge sameiene har gått i balanse i 2022 til tross for ekstraordinært høye energikostnader og generelt høy prisstigning. Negativt resultat kommer frem ved at vedlikeholdskostnader til maling av begge eiendommer er bokført i driftsregnskapet. Forholdet mellom drift og vedlikehold blir det orientert nærmere om på årsmøtet i mai.

Etter den ekstraordinære innkallingen av kapital i Pollen 1, er styrets vurdering at begge sameier har en tilfredsstillende balanse.

Styret anser det som riktig at begge sameier, samt garasjesameiet, har positiv drift. Det er samtidig ønskelig at både Pollen 1 og Pollen 2 over tid bygger opp en vedlikeholds-/investeringskonto. For budsjettåret 2023 er husleien hevet med 10 prosent. Dette er et høyt tall og reflekterer både den forventede prisstigningen, en sterk økning i kommunale avgifter og vedvarende høye energipriser.

Arbeidet som nå gjøres for å utvikle en detaljert vedlikeholdsplan vil bidra til trygg drift og en oversiktlig og forutsigbar økonomisk utvikling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 921 449.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pollen II Boligsameie.

Lån

Pollen II Boligsameie har ikke lån.

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

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pollen li Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pollen li Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MA870-MDE4W-WY270-G3BES-OCNTM-VPHT1



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 283 544	1 239 300	1 284 000	1 394 000
Andre inntekter	3	504	45 545	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 284 048	1 284 845	1 284 000	1 394 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 782	-10 957	-10 766	-11 200
Styrehonorar	5	-83 560	-73 030	-76 360	-83 560
Revisjonshonorar	6	-9 700	-7 608	-6 000	-8 000
Andre honorarer		0	-4 678	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 365	-84 903	-87 500	-92 000
Konsulenthonorar	7	-6 270	-46 163	-40 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-681 644	-295 277	-252 000	-229 000
Forsikringer		-63 249	-57 596	-66 000	-79 083
Kommunale avgifter	9	-236 920	-222 279	-237 500	-274 000
Garasjesameie		-154 146	-99 691	-52 548	-53 000
Kostnader sameie	14	-107 382	0	-110 000	-117 000
Energi/fyring	10	-106 834	-64 180	-117 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 246	-114 265	-118 000	-122 000
Andre driftskostnader	11	-105 682	-154 154	-59 500	-57 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 774 780	-1 234 780	-1 233 174	-1 301 944
DRIFTSRESULTAT		-490 732	50 065	50 826	92 056
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 099	10 464	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 099	10 464	0	0
ÅRSRESULTAT		-474 633	60 529	50 826	92 056
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	60 529		
Fra opptjent egenkapital		-474 633	0		

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

BALANSE



10

Pollen II Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	0	14 482
SUM ANLEGGSMIDLER		0	14 482
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 487	16 526
Kundefordringer		0	4 798
Forskuddsbetalte kostnader		52 575	7 284
Andre kortsiktige fordringer		0	2 976
Energiavregning	13	154 158	179 274
Driftskonto OBOS-banken		366 057	282 992
Sparekonto OBOS-banken		684 725	1 028 034
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 001	1 521 884
SUM EIENDELER		1 268 001	1 536 366
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		913 976	1 388 608
SUM EGENKAPITAL		913 976	1 388 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	7 474	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 474	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		346 552	112 421
Annen kortsiktig gjeld		0	35 337
SUM KORTSIKTIG GJELD		346 552	147 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 001	1 536 366
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	151 828	34 096
Bærum, 29.03.2023			
Styret i Pollen II Boligsameie			

Nils-jørgen Felldal\

Geir Christensen\

Andreas Gjølme\

Vedlegg 1

16 av 22

7294 Styrets abreid.pdf



Tore Sandsmark\

Hans Agnar Strandrud\

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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 102 644
Kabel-tv og bredbånd	118 128
Vedlikeholdsfond	62 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 283 544

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	504
SUM ANDRE INNETEKTER	504

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 782
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 782



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 83 560.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 270
SUM KONSULENTHONORAR	-6 270

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-445 814
Drift/vedlikehold VVS	-36 790
Drift/vedlikehold elektro	-34 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 673
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 248
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-681 644

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 454
Renovasjonsavgift	-106 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 920

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 820
Fjernvarme	-81 014
SUM ENERGI / FYRING	-106 834

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-97 332
Andre fremmede tjenester	-573
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-2 779



Avsetning tap på fordringer	-4 798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 682

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	382
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 120
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 802
Andre renteinntekter	104
SUM FINANSINNTEKTER	16 099

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-309 957
SUM INNTEKTER	-309 957

KOSTNADER

Techem	32 671
Fjernvarme	431 444
SUM KOSTNADER	464 115

SUM ENERGIAVREGNING	154 158
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. 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**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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 151 828

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 "Garasjesameiet".



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81384231. 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

Selskapsnummer: 7294 **Selskapsnavn:** Pollen II Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.