



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 874 295
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: POLLEN I 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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 898 943	2 905 551
Sum inntekter		2 898 943	2 905 551
Kostnader			
Lønnskostnad		119 176	113 463
Annen driftskostnad		2 575 515	1 756 404
Sum kostnader		2 694 691	1 869 867
Driftsresultat		204 252	1 035 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 548	13 240
Sum finansinntekter		26 548	13 240
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 548	13 240
Ordinært resultat før skattekostnad		230 800	1 048 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 800	1 048 924
Årsresultat		230 800	1 048 924
Totalresultat		230 800	1 048 924
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 800	1 048 924
Sum overføringer og disponeringer		230 800	1 048 924



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			22 206
Sum varige driftsmidler		0	22 206
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	22 206
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			31 141
Andre fordringer		689 198	422 075
Sum fordringer		689 198	453 216
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 348 946	1 313 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 348 946	1 313 593
Sum omløpsmidler		2 038 145	1 766 808
SUM EIENDELER		2 038 145	1 789 014

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		1 689 966	1 459 166
Sum opptjent egenkapital		1 689 966	1 459 166
Sum egenkapital		1 689 966	1 459 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		11 460	
Sum annen langsiktig gjeld		11 460	0
Sum langsiktig gjeld		11 460	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 237	266 801
Annen kortsiktig gjeld		178 481	63 047
Sum kortsiktig gjeld		336 718	329 848
Sum gjeld		348 178	329 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 145	1 789 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 435949

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 874 295
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: POLLEN I 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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 992 874 295
POLLEN I BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 898 943	2 905 551
Sum inntekter		2 898 943	2 905 551
Kostnader			
Lønnskostnad		119 176	113 463
Annen driftskostnad		2 575 515	1 756 404
Sum kostnader		2 694 691	1 869 867
Driftsresultat		204 252	1 035 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 548	13 240
Sum finansinntekter		26 548	13 240
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 548	13 240
Ordinært resultat før skattekostnad		230 800	1 048 924
Ordinært resultat etter skattekostnad		230 800	1 048 924
Årsresultat		230 800	1 048 924
Totalresultat		230 800	1 048 924
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 800	1 048 924
Sum overføringer og disponeringer		230 800	1 048 924



Organisasjonsnr: 992 874 295
POLLEN I 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			22 206
Sum varige driftsmidler		0	22 206

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	22 206
-------------------	--	---	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			31 141
Andre fordringer	689 198		422 075
Sum fordringer	689 198		453 216

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 348 946		1 313 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 348 946		1 313 593

Sum omløpsmidler		2 038 145	1 766 808
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 038 145	1 789 014
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 689 966	1 459 166
Sum opptjent egenkapital	1 689 966	1 459 166
Sum egenkapital	1 689 966	1 459 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	11 460	
Sum annen langsiktig gjeld	11 460	0
Sum langsiktig gjeld	11 460	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	158 237	266 801
Annen kortsiktig gjeld	178 481	63 047
Sum kortsiktig gjeld	336 718	329 848
Sum gjeld	348 178	329 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 038 145	1 789 014



Organisasjonsnr: 992 874 295
POLLEN I 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 I Boligsameie

3. mai 2023

Selskapsnummer: 5860





Velkommen til årsmøte i Pollen I 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 klubbhus, 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 I 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5860 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104500,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 104500,-.



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 1 støtter forslaget til endring av stemmerettsregler i Rolfsbukta Huseierforening

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ivareta og forvalte fellesskapets verdier 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 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges 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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pollen I Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Pollen I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992874295, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 837

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

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

Årsberetning 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 garasjelegget.

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 garasjelegget. 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 garasjelegget.

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

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 høytrykkspylt 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 fellesopp ganger 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 kloakknett.

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 beis/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 ugjenomsiktige 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 inneværende 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 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 1 701 427.



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 I Boligsameie.

Lån

Pollen I 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 I Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pollen I 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: YPAYC-EMEL8-GEBB7-LGEUS-DJTON-SW8PP



POLLEN I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 874 295, KUNDENR. 5860

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 898 940	1 829 616	1 899 000	2 070 000
Andre inntekter	3	1 000 003	1 075 935	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 898 943	2 905 551	1 899 000	2 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 727	-14 021	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-104 449	-92 120	-95 450	-104 500
Revisjonshonorar	6	-9 456	-8 351	-8 000	-8 300
Andre honorarer		0	-7 322	0	0
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-90 500	-94 000
Konsulenthonorar	7	-71 356	-72 106	-90 000	-30 000
Kontingenter		-2 520	-2 520	-2 520	-2 520
Drift og vedlikehold	8	-1 033 775	-595 005	-338 000	-355 500
Forsikringer		-97 919	-89 276	-104 000	-114 400
Kommunale avgifter	9	-369 891	-347 059	-371 000	-427 500
Garasjesameiet		-224 655	-52 422	-66 792	-70 000
Kostnader sameie	16	-168 076	0	-170 000	-255 000
Energi/fyring	10	-174 569	-103 864	-185 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 210	-178 849	-184 000	-122 000
Andre driftskostnader	11	-144 611	-219 026	-69 500	-73 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 694 691	-1 869 867	-1 789 762	-1 892 220
DRIFTSRESULTAT		204 252	1 035 684	109 238	177 780
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 548	13 240	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 548	13 240	0	0
ÅRSRESULTAT		230 800	1 048 924	109 238	177 780

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 230 800 1 048 924

POLLEN I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 874 295, KUNDENR. 5860

BALANSE



	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	0	22 206
SUM ANLEGGSMIDLER		0	22 206
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56 038	6 827
Kundefordringer		0	31 141
Forskuddsbetalte kostnader		82 159	15 396
Andre kortsiktige fordringer	13	307 800	117 158
Energiavregning	14	243 202	282 693
Driftskonto OBOS-banken		339 710	312 736
Sparekonto OBOS-banken		1 009 237	1 000 857
SUM OMLØPSMIDLER		2 038 145	1 766 808
SUM EIENDELER		2 038 145	1 789 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 689 966	1 459 166
SUM EGENKAPITAL		1 689 966	1 459 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	11 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 460	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 248	60 071
Leverandørgjeld		158 237	266 801
Annen kortsiktig gjeld	15	65 233	2 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 718	329 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 038 145	1 789 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	151 828	34 096
Bærum, 28.03.2023			
Styret i Pollen I Boligsameie			



Nils-jørgen Felldal\S\

Andreas Gjølme\S\

Hans Agnar Strandrud\S\

Tore Sandsmark\S\

Geir Christensen\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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 714 908
Kabel-tv og bredbånd	184 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 898 940

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	1 000 003
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000 003

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 727
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 727



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 104 449.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 106
SUM KONSULENTHONORAR	-71 356

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermesterfirma 2 Mestere AS	-612 839
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-612 839
Drift/vedlikehold bygninger	-34 240
Drift/vedlikehold VVS	-92 856
Drift/vedlikehold elektro	-42 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 316
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 642
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 033 775

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-203 249
Renovasjonsavgift	-166 642
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-369 891

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 134
Fjernvarme	-132 434
SUM ENERGI / FYRING	-174 569

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-140 377
---------------------	----------



Andre fremmede tjenester	-523
Andre kontorkostnader	-771
Bank- og kortgebyr	-2 940
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 611

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 043
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 543
Andre renteinntekter	5 803
SUM FINANSINNEKTER	26 548

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel fjernvarme s 7294 (fakturert i 2023)	307 800
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	307 800

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-482 130
SUM INNEKTER	-482 130

KOSTNADER

Techem	50 030
Fjernvarme	675 302
SUM KOSTNADER	725 332

SUM ENERGIAVREGNING	243 202
----------------------------	----------------

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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



15

Pollen I Boligsameie

Negative kundefordringer	-65 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 233

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER

Selskapet eier 644/2962 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 81384162. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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: 5860 **Selskapsnavn:** Pollen I 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.