



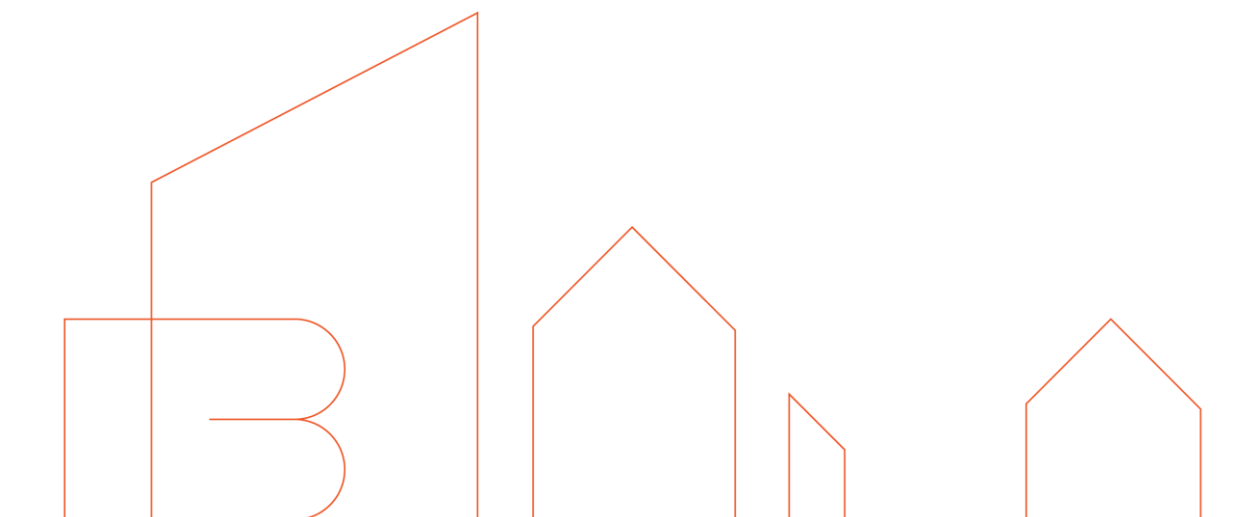
**BOALLIANSEN**  
FORVALTNING

## Generalforsamling 2024

Innkalling  
Årsmelding 2023  
Årsregnskap 2023



# Tollbugaten 34 Borettslaget



# Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere borettslaget utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

# Til andelseierne i Tollbugaten 34 Borettslag

Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre generalforsamlingen uten fysisk oppmøte, ved å benytte en kombinasjon av en digital løsning og papir (for de som ikke er digitale).

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på borettslagets hjemmeside og sendes ut på epost. De som ikke har epost og har reservert seg mot digital kommunikasjon fra borettslaget, får innkallingen utdelt til sin postkasse.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
  - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
  - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
    - i. Det er kun 1 stemme per andel, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldende.
    - ii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 911 95 429 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
    - iii. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail [styreleder@bt34.no](mailto:styreleder@bt34.no) med kopi til [post@boalliansen.no](mailto:post@boalliansen.no) ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen andel og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: [styreleder@bt34.no](mailto:styreleder@bt34.no) eller legges i styret postkasse innen 10.05.2024 kl. 18.00.

**OBS!** Hvis du har motforslag på styremedlem, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside [www.bt34.no](http://www.bt34.no), og senest innen 14.05.2024. Dere som ikke er oppført med e-post eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist 15.05.2024 kl.18:00. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen 17.05.24. Dere som ikke er oppført med epost eller har bedt om å få utsendelser per post, får både spørsmål og svar utdelt i postkassen.

Generalforsamlingen åpnes for avstemming 21.05.24, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes 22.05.24 kl. 13:00. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt og leverer stemmeskjemaet i postkassen, så må denne vedlegges stemmeseddelen.

Generalforsamlingen avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 22.05.24 kl. 18.00.

I forbindelse med dugnaden i borettslaget, 7.mai 2024 kl 18:00 vil det bli mulighet for å stille spørsmål til sakene for generalforsamlingen til styret.

Kontakt oss på [styreleder@bt34.no](mailto:styreleder@bt34.no) eller per telefon på 911 95 429 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen  
Styret i Tollbugaten 34 Borettslag

**INNKALLING TIL  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I Tollbugaten 34 BORETTSLAG**

**Dato: 21.05 – 22.05 2024 kl. 13:00**

**Uten fysisk oppmøte**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Hiwa Ebrahimi (Forvaltningskonsulent, Boalliansen).
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at andelseier Silje Gommæs undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 512 568,- godkjennes.  
Resultatet føres mot egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 162 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styreleder 90 000, styremedlem 36 000 hver.

### 5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 1 medlem til styret for to år.

Drammen 28. april 2024

Jon Kristian Hvila  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2023 FOR TOLLBUGATEN 34 BORETTSLAG

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 70 andeler.

Tollbugaten 34 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 947 198 742, og ligger i Drammen kommune med følgende adresse: Tollbugata 34, 3044 Drammen.

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110/568.

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten er på 1768 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Jon Kristian Hvila	2023	2
Styremedlem	Thomas T Johannessen	2023	2
Styremedlem	Jerzy Majer	2022	2
Varamedlem	Lene Skretteberg	2023	1
Varamedlem	Atle Aspelien	2023	1

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Lene Skretteberg har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til vervet som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, hvor 70 saker har vært behandlet og protokollert.

### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Styret har valgt en løpende arbeidsform der henvendelser og mindre saker behandles så fort de kommer inn eller er aktuelle. Slik trenger ikke beboere vente til neste formelle styremøte med mindre saken krever formelt vedtak. Styret har uformelle møter/samtaler om aktuelle saker minst én gang per uke gjennom året, i perioder daglig. Det er relativt stor pågang med henvendelser fra beboere. Styret utfører også en del bistand knyttet til stort og smått i hverdagen som ikke primært er styrets ansvar. Dette beror på tilgjengelighet og anledning, men styret opplever at det fungerer greit og at det oppleves positivt for de som kontakter styret.

I saker mellom borettslag og andelseier har styret valgt å ha lav terskel for å dekke kostnader til å hente inn faglige råd fra profesjonelt firma eller fagperson på området saken gjelder, spesielt dersom det er noe uenighet om saken. Slik mener styret saken blir behandlet mest mulig skikkelig for alle parter, til en relativt liten kostnad for borettslaget. Dette kan gjelde så vel tekniske spørsmål som juridiske forhold. Styret tar seg også av mindre vaktmestertjenester i det daglige, samt annet forefallende arbeid på eiendommen.

Siden forrige ordinære generalforsamling er det avholdt 8 formelle styremøter, hvor 70 saker har vært behandlet og protokollert. Noen aktuelle saker er listet opp på under.

- Oppfølging av HMS og nødvendige kontroller, se pkt. 5.
- Bytting av låskasser ved behov
- Behandling av søknader og klager
- Budsjett og regnskap
- Vurdering av fellesutgifter
- Nye gangdører i korridorer
- Rehabilitering av inngangsparti
- Utelamper i Rektor Olsens gt
- Lamper i fellesområder
- Varme til gang og heis
- Kontroll av nye balkonger
- Utvendig tetting for å hindre vann i kjeller
- Reforhandling av rammeavtaler
- Vedlikehold av varmtvannsanlegg
- Innspill til utvidelse av planområdet for «Tordenskiolds gate 57»

#### **4. ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

#### **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service og vedlikehold av dører
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde
- Forebygging av skadedyr

#### **6. BORETTSLAGETS FORSIKRING**

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If skadeforsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært Østlandske Revisjon.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

### RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr 512568,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntæktende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 3 605 736,- per 31.12.2023.

### BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Endringer i felleskostnadene

Felleskostnadene ble besluttet å heves med 500 kr fra 1.7.23. Generalforsamlingen 2023 besluttet å øke fra 1.7.23 og at styret skulle vurdere en ytterligere økning fra 1.1.24. Styret vurderte at det ikke var behov med denne økningen ut i fra hva budsjettet for 2024 viste. Ny vurdering vil bli gjort i løpet av 2024.

Borettslaget har et langsiktig lån i Handelsbanken. Restgjeld pr 31.12.2023 var på kr. 29.638.471,- med en nominell rente på 5,6 %

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen den 28.04.2024

I styret for Tollbugaten 34 Borettslag

-----  
Jon Kristian Hvila (styreleder)

-----  
Thomas Tennøy Johannessen

-----  
Jerzy Majer





# Årsregnskap 2023

## Borettslaget Tollbugaten 34

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

# RESULTATREGNSKAP

## Borettslaget Tollbugaten 34

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter felleskostnader</b>	<b>1</b>	<b>4 393 525</b>	<b>4 211 177</b>	<b>4 162 000</b>	<b>4 607 000</b>
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		3 119 200	4 032 056	4 032 000	2 452 000
Felleskostnader andel renter og avc		1 120 000	0	0	2 000 000
Annen driftsrelatert inntekt		29 410	54 625	25 000	30 000
Innkrevd andel parkering		124 915	124 496	105 000	125 000
<b>Andre inntekter</b>	<b>2</b>	<b>8 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
El-bil lading (motregnes konto 6200)		8 460	0	0	10 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 401 985</b>	<b>4 211 177</b>	<b>4 162 000</b>	<b>4 617 000</b>
<b>Lønn og personalkostnader</b>	<b>3</b>	<b>177 996</b>	<b>177 996</b>	<b>178 000</b>	<b>184 000</b>
Styrehonorar		156 000	156 000	156 000	162 000
Arbeidsgiveravgift		21 996	21 996	22 000	22 000
<b>Driftskostnader</b>		<b>1 729 928</b>	<b>1 239 103</b>	<b>1 909 000</b>	<b>1 849 000</b>
Elektrisitet		71 094	85 893	125 000	60 000
Fjernvarme		324 492	-82 885	400 000	240 000
Renovasjonsavgift		222 426	198 363	220 000	240 000
Vann- og avløpsavgift		585 024	532 201	500 000	660 000
Renhold		71 147	66 611	90 000	80 000
Skadedyrarbeid		41 330	986	11 000	10 000
Containerleie		5 220	4 078	5 000	6 000
Driftsmateriale		298	540	0	0
Drift/vedlikehold VVS		0	0	30 000	10 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	0	10 000	15 000
Egenandel forsikring		0	0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		2 477	2 682	3 000	3 000
Honorar revisjon		11 563	8 875	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		3 564	65 903	66 000	72 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	0	5 000	0
Kontorrekvisita		0	981	2 000	0
Data/EDB kostnad		23 858	6 415	25 000	24 000
Internett / TV		209 161	209 160	243 000	235 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	737	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		1 824	1 894	2 000	2 000
Forsikring		143 742	128 862	150 000	158 000
Styremøter		1 571	0	0	4 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		-588	2 063	3 000	5 000
Bank- og kortgebyr		5 317	5 699	0	5 000
Annen kostnad		6 408	43	0	0
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>4</b>	<b>684 789</b>	<b>219 163</b>	<b>532 000</b>	<b>617 000</b>
Reparasjon og vedlikehold bygning		318 137	9 438	245 000	350 000
Drift/vedlikehold elektro		169 255	89 769	100 000	150 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		55 336	38 711	40 000	50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		27 817	-2 208	25 000	35 000
Drift/vedlikehold brannsikring		16 451	42 625	30 000	20 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	28 797	30 000	0
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		97 793	12 031	62 000	12 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 592 713</b>	<b>1 636 262</b>	<b>2 619 000</b>	<b>2 650 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 809 272</b>	<b>2 574 915</b>	<b>1 543 000</b>	<b>1 967 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
<b>Annen renteinntekt</b>		<b>113 590</b>	<b>38 262</b>	<b>62 000</b>	<b>100 000</b>
Renteinntekter bank		113 590	38 262	62 000	100 000
<b>Annen finansinntekt</b>		<b>525</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finansinntekt		525	35	0	0
<b>Annen rentekostnad</b>		<b>1 410 819</b>	<b>777 926</b>	<b>1 448 000</b>	<b>1 650 000</b>
Renter lån		1 410 819	777 926	1 448 000	1 650 000
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>5</b>	<b>-1 296 704</b>	<b>-739 629</b>	<b>-1 386 000</b>	<b>-1 550 000</b>
Resultat før skattekostnad		512 568	1 835 286	157 000	417 000
<b>Resultat</b>		<b>512 568</b>	<b>1 835 286</b>	<b>157 000</b>	<b>417 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>512 568</b>	<b>1 835 286</b>	<b>157 000</b>	<b>417 000</b>
<b>OVERFØRINGER</b>					
<b>Avsatt til annen egenkapital</b>		<b>512 568</b>	<b>1 835 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer annen egenkapital		512 568	1 835 286	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>512 568</b>	<b>1 835 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BALANSE****Borettslaget Tollbugaten 34**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>	<b>6</b>	<b>19 193 088</b>	<b>19 193 088</b>
Bygninger		4 972 587	4 972 587
Fast teknisk installasjon i bygning		288 750	288 750
Rehablitering		13 931 751	13 931 751
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>19 193 088</b>	<b>19 193 088</b>
 <b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 193 088</b>	<b>19 193 088</b>
 <b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
<b>Kundefordringer</b>	<b>1, 7</b>	<b>337 850</b>	<b>290 150</b>
Kundefordringer		337 850	290 150
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>7</b>	<b>94 115</b>	<b>98 582</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader		94 115	98 582
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>431 965</b>	<b>388 732</b>
 <b>INVESTERINGER</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>9</b>	<b>4 229 854</b>	<b>3 578 469</b>
Bankinnskudd (9493.06.08437)		550 362	338 001
Sparekonti (9493 06 08429)		3 616 028	3 177 106
Bankinnskudd for skattetrekk		63 465	63 362
 <b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8</b>	<b>4 661 820</b>	<b>3 967 201</b>
 <b>Sum eiendeler</b>		<b>23 854 908</b>	<b>23 160 289</b>

# BALANSE

## Borettslaget Tollbugaten 34

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		-8 371 646	-8 884 214
Annen egenkapital		-8 371 646	-8 884 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 371 646</b>	<b>-8 884 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-8 364 646</b>	<b>-8 877 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 638 471	29 987 551
Pantelån 94937038687		29 638 471	29 987 551
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		<b>1 525 000</b>	<b>1 525 000</b>
Depositum garasjer		125 000	125 000
Borettsinnskudd		1 400 000	1 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>31 163 471</b>	<b>31 512 551</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	11	249 820	269 539
Leverandørgjeld		249 820	269 539
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Skyldig arbeidsgiveravgift		1	0
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>806 262</b>	<b>255 413</b>
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		0	275
Forskudd fra kunder		381 350	0
Skyldige feriepenger		0	1 950
Påløpt rente		418 809	4 257
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		6 103	248 930
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8, 11</b>	<b>1 056 083</b>	<b>524 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 219 554</b>	<b>32 037 503</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 854 908</b>	<b>23 160 289</b>

23.04.2024  
Styret i Borettslaget Tollbugaten 34

Jon Kristian Hvila  
styreleder

Jerzy Ryszard Majer  
styremedlem

Thomas Tennøy Johannessen  
styremedlem

## **NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes etter anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

## **NOTE 1 FELLESKOSTNADER**

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

## **NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT**

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til opprydding/renhold og viderefakturering.

## **NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR**

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.  
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 11 563.

## **NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD**

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 684 789,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, brannsikring og mindre reparasjoner.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 114 115,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 410 819,-, hvorav kr 1 410 819,- gjelder rentekostnader på lån.

## NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Kostpris bygninger	4 972 587
Teknisk Installasjon	288 750
Rehabillitering	13 931 751
<b>Totalt</b>	<b>19 193 088</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

## NOTE 7 FORDRINGER

- Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
- Forskuddsbetalt kostnad gjelder kostnader til forsikring og TV/Internett, skadedyrarbeid og fordelsprogram som er betalt i 2023, men vedrører 2024.

## NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør -8 364 646,- korrigert for faktisk resultat 2023 .

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital (innskutt EK)	7 000	7 000
Inngående balanse	-8 884 214	- 10 719 500
Fra årets resultat	512 568	1 835 286
<b>Faktisk egenkapital hittil år</b>	<b>-8 364 646</b>	<b>-8 877 214</b>

Borettslaget har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 3 605 736,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	337 850	290 150
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	94 115	98 582
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 229 854	3 578 469
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4 661 820</b>	<b>3 967 201</b>
Leverandørgjeld	-249 820	-269 539
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	-1	-275
Annen kortsiktig gjeld	-806 262	-255 138
<b>Disponible midler</b>	<b>3 605 736</b>	<b>3 442 249</b>

## NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNEDE

Sameiet har 4 229 854,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Innskudd på skattetrekkskonto er ikke frie midler, men avsatt til betaling av forskuddstrekk i januar.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Bankinnskudd Handelsbanken	550 362	338 001
1921	Sparekonto Handelsbanken	3 616 028	3 177 106
1922	Bankinnskudd for skattetrekk	63 465	63 362
		<b>4 229 854</b>	<b>3 578 469</b>

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken  
Lånnummer 9493 70 38687

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Lån	2023
IB 2023	-29 987 551
Nedbetalt i år	349 080
<b>Sum</b>	<b>-29 638 471</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, samt strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024.
- Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.





☒ Revisjon

☒ Skatterådgivning

☒ Økonomisk rådgivning

Til generalforsamlingen i  
Borettslaget Tollbugaten 34

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tollbugaten 34 som viser et overskudd på kr 512 568. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Hokksund, 24. april 2024  
Østlandske Revisorer AS



Anita Klette  
Statsautorisert revisor



## 6. INNKOMNE FORSLAG

### Sak 6.1 Kameraovervåkning

Forslagsstiller: Styret

Det har vært flere tilfeller av ødelagt utvendig nøkkelbryter for elektrisk åpning av inngangsdør, samt tre innbrudd i kjellerboder. Det ble ødelagt flere helger på rad og ved tredje gangs ødeleggelse vedtok styret midlertidig avvikle nøkkelbryteren på utsiden. Kameraovervåkning kan være et preventivt tiltak slik at en unngår innbrudd og en får eventuelt god dokumentasjon for politiet om innbrudd skjer. Det er i tillegg et sikkerhetstiltak for alle som bor i blokka. Det negative er at all aktivitet inn og ut av borettslaget blir filmet og lagret i 7 døgn.

Styret ønsker å avklare hva beboere mener om denne form for overvåkning og dermed dekke kostnaden for dette fra fellesutgiftene/borettslagets oppsparte midler for å få fungerende overvåkning. **Denne saken må få minimum ⅔ flertall for å bli utredet/gjennomført iht. datatilsynets regler.**

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede saken videre og å senere fatte styrevedtak om ev. gjennomføring av kameraovervåkning. Herunder også godkjenning til å overvåke byggets fellesområder.

Dersom generalforsamlingen stemmer imot, vil saken lukkes.

### Sak 6.2 Endring av hus- og gårdsreglement

Forslagsstiller: Kristoffer Traaen (308)

Revurdere grillforbudet, tillate for bruk av gass/elektrisk grill på balkong

#### Styrets innstilling til forslaget:

Av hensyn til brannsikkerhet finnes det ingen forsvarlig oppbevaring/bruk av gass i borettslaget eller på balkong. Dette fordi gass er tyngre enn luft og vil legge seg langs bakken, og krever tilstrekkelig utlufting i bunn av balkonger eller gassalarm. Det er og en fare knyttet til dette i kombinasjon med røyking og gass over flere etasjer. Det er derfor ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å tillate dette, og det fjernes av styret fra forslaget.

Når det gjelder elektrisk grill er sikkerhetsrisikoen lavere, og en risiko som styret kan akseptere. En åpning for elektrisk grill i reglementet vil derimot kunne påvirke beboeres trivsel og bomiljø med økt lukt/os-problematikk, og at andres grillos spres til andre nærliggende leiligheter/balkonger, noe styret anser som en negativ ting.

#### Forslag til vedtak:

Hus- og gårdsreglementet endres til å tillate bruk av elektrisk grill på balkong. Dette under forutsetning av at man til enhver tid følger Hus- og gårdsreglementet som vil bli oppdatert med forutsetninger for hvordan bruken av dette tillates.

## **7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN**

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for inneværende periode har bestått av Lene Skretteberg

Følgende styreposisjoner er på valg i år:

Styremedlem (for 2 år), varamedlem (for 1 år), varamedlem (for 1 år).

### **Valgkomiteens forslag:**

- Styremedlem (2 år): Jerzy Majer (gjenvalg)
- Varamedlem (1 år): Lene Skretteberg (gjenvalg)
- Varamedlem (1 år): Marianne Helno Jahren (ny)



## **FULLMAKT**

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Tollbugaten 34 Borettslag den 22.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

### Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Andelsnummer
---------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------

## **Generelt om styrets oppgaver**

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere borettslaget utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Eventuelle andre oppgaver følger av vedtekter og hus- og ordensreglement





## Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

