



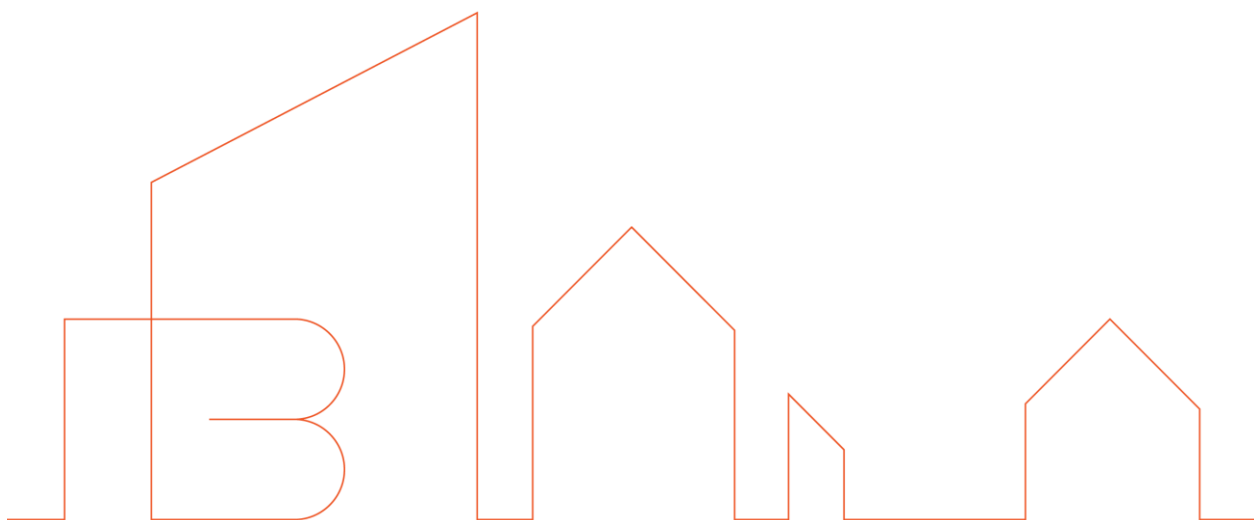
BOALLIANSEN
FORVALTNING

Generalforsamling 2023

- Innkalling
- Årsmelding 2022
- Årsregnskap 2022



Tollbugaten 34 Borettslaget



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet 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 eller ønsker å få utsendelser per post, 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 gjeldene.
 - 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 med kopi til 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 eller legges i styret postkasse innen 22.05.2023 kl. 18.00.

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, 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, og senest innen 23.05.2023. Dere som ikke er oppført med epost 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 26.05.2023 kl.15:00. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen 29.05.2023. 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 30.05.2023, 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 31.05.2023 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 31.05.2023 kl. 18.00.

Kontakt oss på styreleder@bt34.no eller per telefon på 911 95 429 om det er noe dere lurere på i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen
Styret i Tollbugaten 34 Borettslag

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

**Dato: 22.05 – 31.05 2023 kl. 18:00
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 Benjamin Hallerud.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder). Styret foreslår at andelseier Karoline Lundteigen undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1 835 286,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 156 000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styreleder 88 000, styremedlem 34 000 hver.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 godkjennes / 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 2 medlemmer til styret for to år.

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 5. mai 2023

Jon Kristian Hvila
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 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 m².

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	2021	2
Styremedlem	Benjamin Hallerud	2021	2
Styremedlem	Jerzy Majer	2022	2
Varamedlem	Lene Skretteberg	2022	1
Varamedlem	Benjamin Diseth	2022	1

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

VALGKOMITE:

Lene Skretteberg og Benjamin Diseth har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter, hvor 55 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 7 formelle styremøter, hvor 55 saker har vært behandlet og protokollført. 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
- Nye inngangsdører
- Rehabilitering av inngangsparti
- Utelamper i Rektor Olsens gt
- Lamper i fellesområder
- Varme til gang og heis
- Kontroll av nye balkonger

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 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 1 835 286,-. 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 3 442 249,- per 31.12.2022.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

Endringer i felleskostnadene

Styret besluttet i samråd med forretningsfører å endre oppstillingen i felleskostnadene i april 2023. Ny oppstilling baserer seg på de faktiske kostnader borettslaget har, og er delt i to poster. En post for driftskostnader, innkrevde felleskostnader, og en annen post for andel renter og avdrag. Styret mener at delingen vil gi en bedre pekepinn på hvilke kostnader skal dekkes av innbetalte felleskostnader.

Borettslaget har et langsiktig lån i Handelsbanken. Restgjeld pr 31.12.2022 var på kr. 29.987.551,- med en nominell rente på 4,1 %

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen den 05.05.2023

I styret for Tollbugaten 34 Borettslag

Jon Kristian Hvila (styreleder)

Benjamin Hallerud

Jerzy Majer



Årsregnskap 2022

Borettslaget Tollbugaten 34

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Borettslaget Tollbugaten 34

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	4 032 056	4 041 490	4 032 000	4 032 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		4 032 056	4 041 490	4 032 000	4 032 000
Andre inntekter	2	179 121	118 244	129 400	130 000
Annen driftsrelatert inntekt		54 625	27 000	25 000	25 000
Innkrevd andel parkering		124 496	91 244	104 400	105 000
Sum driftsinntekter		4 211 177	4 159 734	4 161 400	4 162 000
Lønn og personalkostnader	3	177 996	168 868	170 623	178 000
Styrehonorar		156 000	148 000	148 000	156 000
Arbeidsgiveravgift		21 996	20 868	22 623	22 000
Driftskostnader		1 239 103	1 769 359	1 894 473	1 869 000
Elektrisitet		85 893	53 415	80 000	125 000
Fjernvarme		-82 885	398 117	500 000	400 000
Renovasjonsavgift		198 363	211 720	212 585	220 000
Vann- og avløpsavgift		532 201	556 210	500 000	500 000
Renhold		66 611	88 544	90 000	90 000
Skadedyrarbeid		986	1 812	11 000	11 000
Annen kostnad lokaler		0	5 983	6 000	0
Containerleie		4 078	5 442	0	5 000
Verktøy og redskaper		0	285	2 000	0
Driftsmateriale		540	199	0	0
Egenandel forsikring		0	0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		2 682	0	5 000	3 000
Honorar revisjon		8 875	24 500	12 000	9 000
Forretningsførerhonorar		65 903	62 726	64 536	66 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	2 261	6 200	5 000
Kontorrekvisita		981	3 184	3 500	2 000
Data/EDB kostnad		6 415	22 819	23 000	25 000
Internett / TV		209 160	209 160	231 602	243 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		737	1 964	0	0
Telefon		0	989	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		1 894	1 486	1 500	2 000
Forsikring		128 862	108 396	129 052	150 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		2 063	2 329	0	3 000
Bank- og kortgebyr		5 699	4 691	4 000	0
Fakturaagebyr		0	236	0	0
Annen kostnad		43	2 890	2 498	0
Reparasjon og vedlikehold	4	219 163	481 143	487 000	572 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		9 438	42 870	210 000	245 000
Drift/vedlikehold VVS		0	10 413	30 000	30 000
Drift/vedlikehold elektro		89 769	220 581	100 000	100 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		38 711	27 163	40 000	40 000
Drift/vedlikehold heisanlegg		-2 208	44 348	25 000	25 000
Drift/vedlikehold brannsikring		42 625	4 009	30 000	30 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		28 797	0	30 000	30 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		12 031	0	12 000	62 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	131 758	10 000	10 000
Sum driftskostnader		1 636 262	2 419 369	2 552 096	2 619 000
Driftsresultat		2 574 915	1 740 365	1 609 304	1 543 000
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	38 262	11 235	50 000	62 000
Andre renteinntekter		0	11 235	0	0
Renteinntekter bank		38 262	0	50 000	62 000
Annen finansinntekt	5	35	962	973	0
Annen finansinntekt		35	962	973	0
Annen finanskostnad	5	777 926	518 548	557 017	1 448 000
Annen rentekostnad		0	97	0	0
Renter lån		777 926	518 392	557 017	1 448 000
Rentekostnad leverandørgjeld		0	156	0	0
Annen finanskostnad		0	-97	0	0
Resultat av finansposter		-739 629	-506 351	-506 044	-1 386 000
Resultat før skattekostnad		1 835 286	1 234 013	1 103 260	157 000
Resultat		1 835 286	1 234 013	1 103 260	157 000
Årsresultat		1 835 286	1 234 013	1 103 260	157 000

BALANSE

Borettslaget Tollbugaten 34

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	4 972 587	4 972 587
Bygninger		4 972 587	4 972 587
Maskiner og anlegg	11	14 220 501	14 220 501
Fast teknisk installasjon i bygning		288 750	288 750
Anlegg under utførelse		13 931 751	13 931 751
Sum varige driftsmidler		19 193 088	19 193 088
 Sum anleggsmidler		19 193 088	19 193 088
 OMLØPSMIDLER			
 FORDRINGER			
Kundefordringer	6	290 150	309 484
Kundefordringer		290 150	309 484
Andre kortsiktige fordringer	6	98 582	64 373
Andre forskuddsbetalte kostnader		98 582	64 373
Sum fordringer		388 732	373 857
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 578 469	3 782 014
Bankinnskudd (9493.06.08437)		338 001	1 556 904
Sparekonti (9493 06 08429)		3 177 106	2 161 780
Bankinnskudd for skattetrekk		63 362	63 330
Sum omløpsmidler		3 967 201	4 155 871
Sum eiendeler		23 160 289	23 348 959

BALANSE

Borettslaget Tollbugaten 34

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-8 884 214	-10 719 500
Annen egenkapital		-8 884 214	-10 719 500
Sum opptjent egenkapital		-8 884 214	-10 719 500
Sum egenkapital		-8 877 214	-10 712 500
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	29 987 551	32 014 490
Pantelån 94937038687		29 987 551	32 014 490
Øvrig langsiktig gjeld		1 525 000	1 510 000
Depositum garasjer		125 000	110 000
Borettsinnskudd		1 400 000	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	10	31 512 551	33 524 490
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	269 539	189 535
Leverandørgjeld		269 539	189 535
Annen kortsiktig gjeld	9	255 413	347 435
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		275	275
Skyldige feriepenger		1 950	1 950
Påløpt rente		4 257	0
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		248 930	345 209
Sum kortsiktig gjeld		524 952	536 969
Sum gjeld		32 037 503	34 061 459
Sum egenkapital og gjeld		23 160 289	23 348 959

Drammen
Styret i Borettslaget Tollbugaten 34

Jon Kristian Hvila
styreleder

Benjamin Åshaug Hallerud
styremedlem

Jerzy Ryszard Majer
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 til 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 "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

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 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 8 875.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 219 163,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 38 297, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 777 926.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 3 578 469,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	338 001	1 556 904
Sparekonto Handelsbanken	3 177 106	2 161 780
Skattetrekkskonto	63 362	63 330
	3 578 469	3 782 014

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -8 877 214,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital (innskudd EK)	7 000	7 000
Inngående balanse	-10 719 500	-11 953 513
Fra årets resultat	1 835 286	1 234 013
Egenkapital hittil år	-8 877 214	-10 712 500

Borettslaget har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen. Styret har budsjettet 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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes 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 evne til 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 boligselskapet utgjør kr 3 442 249 per 31.12.2022.

	2022	2021
Disponible midler pr 1.1	3 618 902	3 038 558
Årets resultat	1 835 286	1 234 013
Endring depositum garasjer	15 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 2 026 939	- 653 669
B. Årets endring i disponible midler	- 176 653	580 344
C. Disponible midler	3 442 249	3 618 902
Omløpsmidler	3 967 201	4 155 871
Kortsiktig gjeld	-524 952	-536 969
C. Disponible midler 31.12	3 442 249	3 618 902

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

Påløpte kostnader gjelder fakturaer som er utsendt i 2023, men gjelder regnskapsåret.

Skyldige feriepengar henger igjen fra tidligere år, og vil bli utbetalt i 2023.

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver; Handelsbanken.

Lånenr.; 9493.70.38296

Kredittbeløp: 33 231 646,-

Nominell rente: 4,1 %

Innfrielsesdato: 30.09.2055

Restgjeld pr. 31.12.22 er på kr. 29.987.551,-

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt; 27 562 719,-

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Borettsinnskudd	-1 400 000	-1 400 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	-29 987 551	-32 014 490
Sum	-31 387 551	-33 414 490

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

NOTE 11 BYGNINGER

Kostpris bygninger	4 972 587
Tilgang teknisk installasjon	288 750
Tilgang rehabilitering	13 931 751
Totalt	19 193 088

Tomten ble kjøpt i 1976

Gnr. 110/Bnr. 568

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



☒ 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 1 835 286. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 02. mai 2023
Østlandske Revisorer AS



Anita Klette
Statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Økning i felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Rentekostnadene har økt betydelig på vårt lån. Ca halvparten av dagens felleskostnader går med til å dekke renter og avdrag. Det er varslet flere rentehevinger, så dagens budsjett kan gå i minus om vi ikke gjør noen grep.

Vi har gjort noen justeringer, men en kan ikke stoppe alt av planlagt vedlikehold.

Vi ser det derfor økonomisk forsvarlig å øke felleskostnadene med kr 500 fra 1.juli 2023 og ytterligere 500 kr fra 1.januar 2024. Forrige husleieøkning var i forbindelse med utvidelsen av balkongen.

I januar 2022 ble det betalt inn 1.4 mill på vårt lån. Det på grunn av mindre forbruk/sparetiltak som har blitt gjort i borettslaget. Om det igjen blir for mye på sparekonto i borettslaget, vil det igjen bli betalt inn for å få nedbetalt lån og vurdere nedgang i felleskostnader. Slik sett så er det du betaler i felleskostnader uansett en form for betaling av lån, selv om det går via borettslaget.

Forslag til vedtak:

Det vedtas at felleskostnadene økes med kr 500 fra 1.juli 2023. Ny felleskostnad blir 5300 kr. Fra 1.januar 2024 økes den ytterligere med 500 kr. Felleskostnadene blir 5800 kr.

Sak 6.2 Bytte av dører i fellesganger

Forslagsstiller: Styret

Brannen på Fjell har gitt oss en påminnelse om at brannsikkerhet i en boligblokk er meget viktig. I den anledning har styret sett på kvaliteten på våre dører/sidepanel fra trapperom og inn i hver gang, samt mellomdør i alle gangene. Kvaliteten var god i 1968/69, men de bærer preg av slitasje idag.

Funkjionen for disse dørene er først og fremst å hindre røykspredning i blokka ved en eventuell brann, men disse dørene skal også motstå lufttrykk og brann i 30 min.

I tillegg er dørene/sidepanel et visuelt inntrykk alle får som beveger seg ut og inn av blokka. Enkelte tenker nok at det minner om et gammelt sykehjem, mens andre tenker kanskje at det er dårlig vedlikehold.

Det er derfor ønskelig med en total utskifting av alle disse 21 dørene (14 fra trappeoppgang og 7 i mellomgang). Primært er målet med å få byttet disse dørene for å komme opp på dagens krav til brannsikkerhet.

Tilbudene er innhentet fra Bas-Bygg og Firesafe. Sistnevnte er klart billigst og valgt av styret. Prisen kan bli litt lavere, siden dagens tilbud er plusset på med 5 %. Arbeidene vil først bli utført i år 2024.

Følgende kostnader vil dette prosjektet utløse:

Pris på dører/sidepanel/arbeider fra Firesafe:	ca	600000
Pris på døråpnere/vrider/dørpumper fra Viken lås og sikkerhet:		122 000
Total kostnad:		722000

Kostnaden bli tatt fra oppsparte midler, slik at egenkapitalen (formue) vil gå ned.

Forslag til vedtak:

Det vedtas at borettslaget skal gjennomføre rehabilitering av dører/sidepanel på alle 14 dører fra trapperom til gangene, samt de 7 dørene i mellomgangen i hver etasje. Kostnaden tas fra egenkapitalen til borettslaget.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for inneværende periode har bestått av Lene Skretteberg og Benjamin Diseth.

Det har vært opplyst om mulighet til å velges til styre i epost og på styretavla. Valgkomiteen har forespurt flere beboere om å velges til styreverv.

Følgende styreposisjoner er på valg i år:

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

Valgkomiteens forslag:

- Styreleder (2 år): Jon Kristian Hvila (gjenvalg)
- Styremedlem (2 år): Thomas Johannessen (ny)
- Varamedlem (1 år): Lene Skretteberg (gjenvalg)
- Varamedlem (1 år): Atle Aspelien (ny)

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

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i Tollbugaten 34 Borettslag den 31.05.2023.

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

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving 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.

