

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 Kollen Borettslag

Alle andelseiere i Kollen Borettslag innkalles med dette til ordinær generalforsamling som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 20.02.2024

Klokken: 18:00

Sted: Fellesstua i borettslaget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av referent**
- 1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**
- 1.6 Godkjenning av saksliste**

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Valg

- 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**
- 5.3 Valg av 1 delegat m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling**

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 02.02.2024

Med hilsen
Kollen Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Kollen Borettslag for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Per Christian Celius
Styremedlem, Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem, Trude Larsen Johansen

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Mona Irene Jacobsen Celius
Varamedlem, Randi Margrethe Fredriksen

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2023

Forrige generalforsamling ble avholdt onsdag 22.02.2023. Siden generalforsamlingen har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende

Styremedlem, Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem, Trude Larsen Johansen
Varamedlem, Mona Irene Jacobsen Celius
Varamedlem, Randi Margrethe Fredriksen

Andre komiteer

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 9

Antall behandlede saker i perioden: 4

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 953752727, og ligger i Moss kommune.

Kollen Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretakest eiendom (borett). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Kollen Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av

tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Kollen Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Kollen Borettslag i 2023: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Kollen Borettslag som har mottatt lønn i 2023: 0

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023

Siden generalforsamlingen onsdag 22.02.2023 har styret jobbet med følgende saker:

Siden generalforsamlingen onsdag 22.02.2023 har Kollen Borettslag utført følgende vedlikehold:

- Byttet panel på vegger til stua på verandasiden, halve gavelveggen ved nr 30 og råtende bord på bodene på verandaside
- malt alle gavelvegger, rekkverk, bodsider på verandaside
- servic på heis
- Ny utelampe til ned gang garasje

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024

Vedlikehold som ønske om gjennomføres i Kollen Borettslag i 2024:

- bytte panel på heishuset, bytte panel som har råde på boder inngangside i 1 etg. rensse takrenner

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Kollen Borettslag i 2024:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- rutinemessig arbeid med hms etter hms planen.

Økonomi

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Vi har gått med et under skudd i 2023 og det var forventet på grunn av at vi tok penger til oppussing av oppsparte midler isteden for å låne penger.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- godkjent av alle styremedlemmene

Styret i Kollen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.01.2024

RESULTATREGNSKAP 2023 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER					
Felleskostnader		1 074 000	960 000	1 032 000	1 176 000
Andre driftsinntekter		10 300	1 000	0	0
SUM INNEKTER		1 084 300	961 000	1 032 000	1 176 000
KOSTNADER					
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		5 048	5 640	5 640	5 640
Strøm		16 202	13 917	23 100	23 500
Renhold		17 188	18 343	20 000	20 000
Vedlikehold bygg		508 576	13 122	60 000	60 000
Vedlikehold elektro		19 267	127 328	35 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		23 112	12 302	15 000	15 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		43 794	41 706	43 800	46 000
Årsavgift TV		117 125	106 559	115 200	128 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		54 864	45 655	54 800	67 000
Festeavgift		7 419	7 419	7 450	7 450
Kommunale avgifter		181 544	180 133	189 500	186 000
Andre driftskostnader		26 298	15 410	9 307	20 000
SUM KOSTNADER		1 075 937	642 533	634 797	669 590
DRIFTSRESULTAT		8 363	318 467	397 203	506 410
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		13 278	3 430	1 000	12 000
Rentekostnader		291 504	170 907	285 340	336 000
Utbytte Gjensidige		4 837	4 666	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-273 390	-162 811	-284 340	-324 000
ÅRSRESULTAT		-265 027	155 656	112 863	182 410
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-265 027	155 656	112 863	182 410
SUM OVERFØRINGER		-265 027	155 656	112 863	182 410

BALANSE 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt		1 995 025	1 995 025
Bygninger	2	13 173 549	13 173 549
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		15 168 574	15 168 574
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		6 084	4 000
Andre fordringer		96 770	81 630
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		138 073	632 459
Skattetrekk		1 750	1 750
SUM OMLØPSMIDLER		242 677	719 838
SUM EIENDELER		15 411 251	15 888 412

BALANSE 2023 Kollen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 720 072	6 720 072
Årets resultat		-265 027	0
SUM EGENKAPITAL		6 457 045	6 722 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	3	5 403 583	5 609 523
Borettsinnskudd	1	3 450 000	3 450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 853 583	9 059 523
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 968	20 000
Leverandørgjeld		97 654	86 817
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 622	106 817
SUM GJELD		8 954 205	9 166 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 411 251	15 888 412
Pantestillelser		8 853 583	9 059 523

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Christian Celius
Styreleder

Jan Erik Fjeldstad
Styremedlem

Trude Larsen Johansen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	613 021	664 693
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-265 027	155 656
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-205 940	-207 327
B. Årets endring disponible midler	-470 967	-51 671
C. Disponible midler UB	142 055	613 021

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	3 450 000	3 450 000
Sum	-3 450 000	-3 450 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 2 - Bygninger

Navn	Bokført verdi 31.12
Bygninger 1990	13 173 549
Tomt 2019	1 995 025
Sum bygninger	15 168 574

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. vedlikehold.

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Kjøp av festetomt	
Låne nummer:	61188252833	67143627322
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2009
Rentesats:	6.20 %	5.86 %
Betingelser:	Flytende rente	Nibor, flytende rente, kredittmargin 1,15%
Beregnet innfridd:	30.12.2059	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	6 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 430 925	4 178 598
Avdrag i perioden:	12 478	193 462
Lånesaldo 31.12:	1 418 447	3 985 136

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188252833	20	70 922	1 418 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143627322	20	199 257	3 985 140

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Per Christian Celius (sign.)	22.01.2024
Styremedlem	Trude Larsen Johansen (sign.)	19.01.2024
Styremedlem	Jan Erik Fjeldstad (sign.)	19.01.2024



Til generalforsamlingen i Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen Borettslag som 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Sarpsborg, 25. januar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-01-25 15:26



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i **Kollen borettslag.**
har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

**fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 20.02.2024.**

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



**Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.**