

# Ordinært Sameiermøte

Gommerud Boligsameie, 18 april 2013 kl. 18.00



- Innkalling
- Styrets årsberetning
- Regnskap 2012
- Budsjett 2013
- Innkomne saker
- Valg



## **GOMMERUD BOLIGSAMEIE**

Til sameierne:

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Gommerud Boligsameie

**Tid: Torsdag 18. april 2013, kl. 18:00**

**Sted: Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus, Gommerudbanen**

### **SAKSLISTE**

--- 0 ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

#### **1. Konstituering**

1. Valg av møteleder
2. Valg av sekretær
3. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
4. Opptak av navnefortegnelse
5. Godkjenning av saksliste

#### **2. Styrets årsberetning**

#### **3. Årsoppgjør 2012**

#### **4. Godkjenning av godtgjørelse til styret og revisor**

#### **5. Valg av revisor**

#### **6. Innkomne saker**

#### **7. Valg av styre**

Oslo, 7. april 2013  
Gommerud Boligsameie

**STYRET**

*Vedlagte navneslipp fylles ut og levers ved inngangen til møtelokalet.*

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 18. april. 2013:

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

**Sak 2: Styrets årsberetning**

Årsberetning for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent.

**Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2012, balanse pr. 31.12.2012 og budsjett for 2013 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2012, som viser et underskudd på kr. 4.777,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2013 anbefales tatt til orientering.

**Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor**

Godtgjørelse til styret for det forløpne år foreslås satt til kr. 80.000,- + arbeidsgiveravgift. Dette begrunnes med at ingen økning er gjort de siste årene og arbeidsmengden for enkelte styremedlemmer er stor. Honorarnota fra revisor refereres.

**Sak 5: Valg av revisor**

Brækhus Dege Eiendom AS skifter foretrukket leverandør av revisjonstjenester fra BDO AS til RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS. Det anbefales at sistnevnte velges som ny revisor for sameiet fra og med regnskapsåret 2013.

**Sak 6: Innkomne saker**

- 6.1 Felling av bjerketre utenfor oppgang 114. Ragnar Scheen.
- 6.2 Felling av tre utenfor oppgang 117. Arne Frithjof Andresen.
- 6.3 Styret foreslår at sameiet installerer varmepumpe til oppvarming av vann. Antatt kostnad og forventet besparelse redegjøres for på sameiermøtet.
- 6.4 Styrets innstilling til årsmøtet vedrørende levering av TV og bredbånd til sameiet.

6.5 Endring i husordensregler. Styret foreslår følgende tilføyelse:

**«Rutiner fasadeendringer for beboere i Gommerud Boligsameie**

*Betydelige fasadeendringer skal godkjennes av styret før igangsettelse. Slike endringer kan eksempelvis være:*

- *Annen farge og kvalitet på maling av utvendig panel*
- *Annen utforming og kvalitet på vinduer og terrassedører*
- *Annen type og kvalitet på inngangsdør til leilighet*
- *Oppsett av bod e.l. på terrasse*
- *Montering av utvendig parabolantenne*
- *Montering av varmepumpe*

*Generelt skal sameiets fasader ha ensartet og ryddig utseende.»*

6.6 Endring i husordensregler. Styret foreslår følgende tilføyelse:

**«Skader i leiligheter som belastes sameiets forsikring.**

*Vannskader og øvrige skader som regnes som skader på bygningsmassen vil i mange tilfeller bli ordnet via Gommerud BS fellesforsikring.*

*Sameiet vil i disse tilfeller bli belastet med en egenandel. I de tilfeller der skadene skyldes beboers mangelfulle vedlikehold, herunder håndverkernes dårlig utførte arbeid, vil styret rette regresskrav, på egenandelen, til beboer.*

*Når det gjelder vannskader er det slik at sameiets forsikring dekker skader på vanntilførselen frem til stoppekran i hver enkelt leilighet. For å forebygge tilstoppelser i avløpsrørene er rengjøring og vedlikehold av sluk og rør, i leiligheten, den enkelte leilighetseiers ansvar.*

*For skader som skyldes det elektriske anlegget har sameiet ansvar for alt frem til hovedbryter i hver leilighets sikringsskap. Leilighetseier har ansvar for det elektriske anlegget i og fra sikringsskapet og i leiligheten.*

*Styret vil i hver enkelt skadesak gjøre en vurdering om egenandel skal viderefaktureres til beboer.»*

**Sak 7: Valg**

Valgkomiteens innstilling blir presentert på sameiermøtet

Valgkomitéen har i perioden bestått av Rita Follvar og Ellen Selvig.

- 7.1 Valg av styreleder.
- 7.2 Valg av 2 medlemmer til styret.
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret.
- 7.4 Valg av valgkomité.

## **GOMMERUD BOLIGSAMEIE**

### **ÅRSMELDING 2012**

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Torgrim Fossbråten, Belsetveien 118 Leder  
Egil Ly, Belsetveien 116 Nestleder  
Kjell Bratlie, Belsetveien 119  
Torbjørg Olsen, Belsetveien 115  
Harald Haug, Belsetveien 116

Vararepresentanter:

1. vara: Astrid Finjarn, Belsetveien 115
2. vara: Arne Frithjof Andresen Belsetveien 119

Boligselskapet følger likestillingsloven ved å tilstrebe likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter, behandlet ca. 50 saker og arrangert 1 fellesdugnad. Forretningsfører har deltatt på 10 styremøter.

Sameiet har ingen ansatte.

#### **Salg av leiligheter**

2 leiligheter har det siste året skiftet eiere. Vi ønsker de nye innflytterne velkommen til Gommerud Boligsameie.

#### **Framleie**

Vi minner om at det er nødvendig at styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i leilighetene. Ved fremleie/utleie skal derfor seksjonseier informere styret og forretningsfører om følgende: antall personer som bor i leiligheten og navn på disse. For at seksjonseieren skal kunne nås ved behov, for eksempel i tilfeller av brann eller vannskade, er seksjonseieren pålagt å holde styret/forretningsfører orientert om sin adresse og sitt telefonnummer.

#### **Juridiske sameiere**

Bærum Kommune eier p.t. 1 boligseksjon i sameiet.

#### **Virksomhetens art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

## **STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER**

### **Brannvern og HMS**

Etter flere mangelfulle rapporter fra Norsk Brannvern sa vi opp avtalen. Norsk Brannvern la seg helt flate, omorganiserte sine rutiner og drift. Basert på dette inngikk styret en ny avtale med Norsk Brannvern. Vi vil følge opp rapporter, ettersyn og befaringer nøye i årene fremover.

### **Installering av vannmåler**

Styret besluttet å installere vannmåler sommeren 2011. Sameiet har tidligere betalt for 12.000 m<sup>3</sup> i antatt forbruk hvert år. Vannmåler viser faktisk årsforbruk i perioden 12.juli 2011 – 12.juli 2012 på ca.7.500 m<sup>3</sup>. Installasjonen av vannmåler har gitt oss en innsparing på kr.136.180,- allerede første året!

### **Uttykning av skog syd**

Styret har sendt brev til Bærum Kommune om at vi påtar oss vedlikehold av vegetasjon rundt vårt sameie. Saken er foreløbig lagt på is av kommunen.

### **Samarbeid med Eikeli Huseierforening**

Vi har ett årlig møte med styret hos vår nærmeste nabo, Eikeli HF. I første omgang får de sette sine juletrær sammen med våre, for bortkjøring i januar. Vi får låne deres tilhenger til bortkjøring av hageavfall i forbindelse med vårdugnaden.

### **Lekkasje fra tak**

Vi har hatt tilfeller av lekkasje fra tak i nr.118 og 119. Mye er utbedret, men det står igjen omfattende arbeider i nr.119. Dette vil bli ordnet våren 2013.

### **Utbedringer garasjeport**

Støy fra garasjeport har vært svært sjenerende for beboere rett over porten. Leverandør har gjort utbedringer, men dette har ikke dempet støyen nevneverdig. Styret besluttet derfor å installere tidsur på garasjeporten. Porten vil da stå åpen hverdager kl.06.30 – 08.30. Ved streng kulde vil tidsuret overstyres manuelt for å unngå frostskaider på rør i garasjen.

### **Varmepumper for oppvarming av varmtvann**

Styret besluttet å få Enøk Profil AS til å utføre en lønnsomhetsanalyse ved å bruke varmpumper til oppvarming av varmtvann i sameiet. Rapporten fra Enøk Profil AS viste at innsparingene er betydelige. Styret har innhentet tilbud og ønsker å fremlegge et forslag om installering av varmpumper på årsmøtet.

### **Spyling av avløpsrør**

Powerclean gjennomførte en høytrykksspyling av sluk og avløpsrør i hele sameiet.

### **Tømming av sluk**

Bærum Septik har tømt alle utvendige sluk på sameiets område.

### **Asfaltering av gangvei**

Bærum Asfalt utførte asfaltering av gangveien i sameiet. Resultatet er svært bra.

### **Oppmerking av parkeringsplasser**

Oppmerking av parkeringsplasser ble utført i juni.

### **Vannskader i sameiet**

Det har vært noen tilfeller av vannskader i leiligheter. Dette skal rutinemessig gå på sameiets fellesforsikring. Regresskrav på egenandel sendes til respektive beboere når ansvaret for vannskadene ikke påhviler sameiet.

Styret utarbeider en forskrift vedr dette som vil bli presentert på årsmøtet og lagt inn i husordensreglene.

#### **Vask av trappegangene.**

Aktivt Renhold AS har oppgaven med vask en gang pr uke i alle trappegangene. Vi har jevnlig ettersyn av dette. Det har vært enkelte episoder som vi har påpekt og som raskt har blitt forbedret.

Styret er stort sett fornøyd med kvaliteten på trappevasken.

#### **Avtalen med Canal Digital.**

Canal Digital sendte teknikere for å utbedre innrapporterte feil med både TV og bredbånd. De aller fleste problemer ble utbedret, men det er fortsatt beboere som ikke har tilfredsstillende TV bilder og stabilitet på bredbånd.

Styret har derfor tatt initiativ, sammen med 6 andre sameier, for å innhente tilbud fra GET, Viken Fiber og Canal Digital. Prosessen er i gang og det forventes at tilbudene er klare i løpet av mars 2013.

#### **Rehabilitering av fasadene mot sør.**

Rehabiliteringen ble i all hovedsak ferdigstilt høsten 2011. 2 års befaring er gjennomført og innmeldte feil er utbedret.

Styret har gjennom hele året jobbet med å avslutte saken med entreprenør. Vi har gjennom bl.a. adv Christian Engelstad, sendt flere brev uten å få respons. Styret ønsker derfor å avslutte denne saken nå.

#### **Annen aktivitet**

##### **Brøyting og strøing**

Brøyting og strøing er også i år utført på anbud av H. K. Frogner, Skui.

##### **Dugnad**

Dugnaden i 2012 ble gjennomført 9.mai. Det var godt fremmøte. Før dugnaden feide Asker og Bærum Vaktmesterkompani parkeringsplass og gangveiene.

##### **Vaktmestertjeneste**

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av firmaet Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.

##### **Ytre miljø**

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø, utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

##### **Sameiets webside**

Styret har laget ny webside med ekstern hjelp. Informasjon og kommunikasjon vil i all hovedsak gå via websiden og e-mail. Vi har i dag mailadresse til ca 50 av 72.boenheter. Vi håper at flere beboere kan oppgi mailadresse for rask og effektiv kommunikasjon.

##### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisenummer er 77881726. Forsikringen



omfatter også dekning av styreansvars- og rettshjelpsforsikring. Den dekker også eventuelle skader ved fellesdugnader.

Ved skade på felles eiendom skal henvendelse skje til styret. Ved skade på innbo, i egen leilighet, skal seksjonseier/sameier kontakte eget forsikringsselskap.

Privat innbo/eiendeler må forsikres av den enkelte sameier.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Sameiets forretningsfører er Brækhus Dege Eiendom AS, Dronning Mauds gt. 10 i Oslo.

Postadresse:

Brækhus Dege Eiendom AS

Postboks 1369 Vika, 0114 Oslo

Telefon: 23239090

Styret er svært fornøyd med det arbeidet som er utført av nåværende forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO AS.

### **Økonomi**

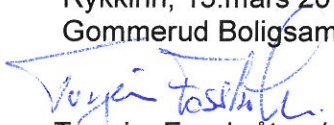
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 4.777,-. Forøvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer som fremkommer ved regnskapsbehandling på årsmøtet 18. april 2013.

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter Sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Rykkinn, 15.mars 2013  
Gommerud Boligsameie


  
Torgrim Fossbråten /s/  
Styreleder

  
Egil Ly /s/  
Nestleder

  
Kjell Bratlie /s/  
Styremedlem

  
Torbjørg Olsen /s/  
Styremedlem

  
Harald Haug /s/  
Styremedlem

  
Astrid Finjarn /s/ 1.varamedlem

  
Arne Frithjof Andresen /s/ 2.varamedlem

Gommerud Boligsameie		2012			
<b>Resultatregnskap</b>					
	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	2 109 324	2 076 022	2 135 788	2 134 324
Vedlikeholdsfond		88 248	86 784	65 089	88 248
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 197 572</b>	<b>2 162 806</b>	<b>2 200 877</b>	<b>2 222 572</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader m.m.	3	74 873	68 460	68 460	68 460
Revisjonshonorar	4	8 290	6 944	7 200	7 560
Forretningsførerhonorar		94 815	93 508	95 000	96 237
Andre honorar	5	59 671	10 070	0	0
Forsikringspremier		155 746	145 720	149 000	163 533
Energikostnader	6	185 216	257 588	279 000	268 278
Kommunale avgifter		308 572	388 866	400 000	320 000
Andre driftskostn. eiendom	7	477 938	518 225	511 000	521 571
Driftskostnader administrasjon	8	27 386	34 120	36 000	44 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	607 828	228 489	200 000	120 000
Andre kostnader	10	19 803	11 392	13 200	14 823
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 020 138</b>	<b>1 763 382</b>	<b>1 758 860</b>	<b>1 624 462</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>177 434</b>	<b>399 423</b>	<b>442 017</b>	<b>598 110</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter		38 388	37 751	18 000	24 353
Finanskostnader	11	220 598	187 703	180 000	193 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-182 210</b>	<b>-149 952</b>	<b>-162 000</b>	<b>-168 647</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 776</b>	<b>249 471</b>	<b>280 017</b>	<b>429 463</b>

## Balanse

Eiendeler	Note	2012	2011
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	27 572	305 703
Kontanter og bankinnskudd	13	1 058 654	1 204 803
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 086 226</b>	<b>1 510 506</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 086 226</b>	<b>1 510 506</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 290 690	3 290 690
Årets resultat, underskudd	14	4 776	
<b>Sum egenkapital, negativ</b>		<b>3 295 466</b>	<b>3 290 690</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	15	4 264 018	4 409 151
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 264 018</b>	<b>4 409 151</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Depositum og forskudd husleie		58 408	55 390
Påløpte rentekostnader		19 922	16 339
Leverandørgjeld		38 751	319 608
Annen kortsiktig gjeld	16	594	708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 674</b>	<b>392 044</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 086 226</b>	<b>1 510 506</b>

Rykkinn, 14. mars 2013

Torgrim Fossbråten (s), styreleder

Egil Ly (s), styremedlem

Kjell Brattlie (s), styremedlem

Torbjørn Olsen (s), styremedlem

Harald Haug (s), styremedlem

Tekst	2012	2011
-------	------	------

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligsameier, boligbyggelag og boligselskap.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Anleggsmidler**

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.

**Note 2 Ordinære inntekter**

Fellesutgifter fakturert	2 109 324	2 047 752
Andre Leieinnt. (Eikeli HF)	0	28 270
<b>Sum ordinære inntekter</b>	<b>2 109 324</b>	<b>2 076 022</b>

**Note 3 Lønnskostnader**

Lønn	5 100	0
Beregnet feriepengar	520	0
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	9 179	8 460
Arbeidsgiveravgift av ferieoenger	73	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>74 873</b>	<b>68 460</b>

*Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)*

**Note 4 Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar	8 290	6 944
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 290</b>	<b>6 944</b>

*Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.*

**Note 5 Andre honorarer**

Juridisk honorar BDA	20 071	5 270
Andre tjenester/honorarer	39 600	4 800
<b>Andre honorarer</b>	<b>59 671</b>	<b>10 070</b>

<b>Note 6 Energikostnader</b>		
Strøm felleareal	23 461	61 277
Strøm gatelys	13 056	11 520
Strøm varmtvann	148 698	184 791
<b>Energikostnader</b>	<b>185 216</b>	<b>257 588</b>

<b>Note 7 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Vaktmestertjeneste	86 436	83 410
Tilleggstjenester vaktmester	49 340	60 636
Renhold v/byrå	43 020	43 020
Annet renhold v/byrå	7 500	33 050
Snøbrøyting strøing	29 601	26 719
Dugnad/Containerleie	6 970	14 158
Avgifter radio-/TVanlegg	232 578	225 342
Lyspærer, lysrør etc	1 738	0
Nøkler, låser, navneskilt etc	2 707	1 990
Verktøy og redskaper	3 366	0
Driftsmateriell	1 707	6 140
Brannalarm, serviceavtale tlf.	18 390	23 760
<b>Sum andre driftskostn. eiendom</b>	<b>477 938</b>	<b>518 225</b>

<b>Note 8 Driftskostn. adm.</b>		
Kontorrekvisita	450	931
Data og EDB-kostnader	410	2 110
Giroer, Ligningsoppgaver	13 495	13 334
Møter	4 258	4 299
Porto	5 759	7 279
Kjøregodtgjørelse	1 097	0
Andre reisekostnader	1 293	1 305
Fradragsberettigede gaver	625	4 864
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>27 386</b>	<b>34 120</b>

<b>Note 9 Rep. og vedlikehold</b>		
Vedlikehold bygning	2 080	0
Rørleggerarbeid	177 886	29 323
Vedlikehold elektriker	29 103	121 648
Takarbeid	61 683	0
Glassarbeid	0	11 250
Garasjeporter/inngangsdører	48 799	28 216
Porttelefon og inngangsdører	2 421	0
Vedlikehold uteanlegg, grønt.	21 644	7 760
Vedlikehold veier, parkering	264 213	5 625
Vedlikehold garasje	0	7 500
Annet vedlikehold	0	17 168
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>607 828</b>	<b>228 489</b>

<b>Note 10 Andre kostnader</b>		
Kostnader fellesarrangement	1 900	0
Gebyr bank	6 701	4 972
Andre kostnader	11 202	6 420
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>19 803</b>	<b>11 392</b>

<b>Note 11 Finanskostnader</b>		
Rentekostnader lån	220 598	187 703
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>220 598</b>	<b>187 703</b>

Se noteforklaring under note 15 Langsiktig gjeld.

---

**Note 12 Kortsiktige fordringer**

Restanser fellesutgifter	21 569	9 825
Forskuttering - forsikringss.	6 000	0
Fordring Eikeli Huseierforen.	3	50 303
Periodisering forsikring	0	155 746
Periodisering TV	0	89 829
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>27 572</b>	<b>305 703</b>

---

**Note 13 Bankkonti**

Bank 6217.05.02642	269 295	415 112
Bank husleie 6217.05.02634	36 207	52 473
Bank 6027.05.23261 Vedl.fond	752 296	736 462
Bank skattetrekk	856	756
<b>Sum bankkonti</b>	<b>1 058 654</b>	<b>1 204 803</b>

---

**Note 14 Egenkapital**

Annen egenkapital, vedl.fond	693 557	693 557
Udekket tap	3 984 247	3 984 247
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>3 290 690</b>	<b>3 290 690</b>
<b>Årets resultat, underskudd</b>	<b>4 776</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital 31.12., negativ</b>	<b>3 295 466</b>	<b>3 290 690</b>

*Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.*

*I sameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som ansees som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.*

---

**Note 15 Langsiktig gjeld**

Lån nr. 6217 80 02703	4 264 018	4 409 151
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 264 018</b>	<b>4 409 151</b>

*Lånet er ikke pantesikret. Rentesats er for tiden 5,8% p.a. Avdrag som forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt er kr. 3.275.072,-.*

---

**Note 16 Kortsiktig gjeld**

Leverandører	38 751	319 608
Påløpt arbeidsgiveravgift	73	0
Påløpt feriepenger	520	0
Påløpt rente	19 922	16 339
Forskuddsbetalt leie	58 408	55 390
Purregebyr BDE	0	708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>117 674</b>	<b>392 044</b>

## **NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET**

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

Seksjonsnr./leil.nr.: .....

På sameiermøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

---

---

## **FULLMAKT**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i

**Gommerud Boligsameie.**

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den 18. april 2013 og gir med dette

..... fullmakt til å møte og avlegge stemme for meg.

Sted....., den .....

---

**Underskrift**





## STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---



## STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---



## STEMMESEDDEL

---

---

---

---

---





## **Brækhus Dege**

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

## **Brækhus Dege Eiendom AS**

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 140 boligselskaper med til sammen ca. 7.100 boliger og 15 næringselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

## **Brækhus Dege Advokatfirma DA**

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma DA er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. f.eks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er topptrangerert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

## **Brækhus Dege Consult AS**

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

## **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulent tjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

### **Brækhus Dege Advokatfirma DA**

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

### **Brækhus Dege Eiendom AS**

Dronning Mauds gate 10,  
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61  
E-mail: [eiendom@bd.no](mailto:eiendom@bd.no)

### **Brækhus Dege Advokatfirma DA avd. Sandvika**

Kinoveien 12,  
Pb. 216, NO-1300 Sandvika  
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61  
E-mail: [advokat@bd.no](mailto:advokat@bd.no)

[www.bd.no](http://www.bd.no)

**Med handlekraft og tydelige råd  
hjelper vi deg fremover**

## Resultatregnskap

<b>Driftsinntekter</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2013</b>	<b>Regnskap 2012</b>	<b>Budsjett 2013</b>	<b>Budsjett 2014</b>
Husleieinntekter	2	2 197 572	2 197 572	2 197 572	2 446 000
Andre leieinntekter	3	43 610	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 241 182</b>	<b>2 197 572</b>	<b>2 197 572</b>	<b>2 446 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader m.m.	4	91 280	74 873	68 460	92 000
Revisjonshonorar	5	8 400	8 290	7 560	10 000
Forretningsførerhonorar		95 836	94 815	96 237	100 000
Andre honorar	6	15 100	59 671	0	10 000
Forsikringspremier		162 555	155 746	163 533	155 000
Energikostnader	7	187 817	185 216	268 278	175 000
Kommunale avgifter		304 686	308 572	320 000	320 000
Andre driftskostn. eiendom	8	513 896	477 938	521 571	650 000
Driftskostnader administrasjon	9	34 922	27 386	44 000	55 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	812 061	607 828	120 000	2 512 000
Andre kostnader	11	14 404	19 803	14 823	18 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 240 959</b>	<b>2 020 138</b>	<b>1 624 462</b>	<b>4 097 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>223</b>	<b>177 434</b>	<b>573 110</b>	<b>-1 651 000</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter	12	41 211	38 388	24 353	23 000
Finanskostnader		244 417	220 598	193 000	220 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-203 206</b>	<b>-182 210</b>	<b>-168 647</b>	<b>-197 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-202 983</b>	<b>-4 776</b>	<b>404 463</b>	<b>-1 848 000</b>

## Balanse

Eiendeler	Note	2013	2012
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	13	319 049	27 572
Bankinnskudd	14	724 815	1 058 654
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 043 864</b>	<b>1 086 226</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 043 864</b>	<b>1 086 226</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/Udekket tap		-3 295 466	3 295 466
Årets resultat/underskudd		-202 983	
<b>Sum egenkapital/Udekket tap</b>	<b>15</b>	<b>-3 498 448</b>	<b>3 295 466</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	16	4 122 086	4 264 018
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 122 086</b>	<b>4 264 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fellesutgifter		75 624	58 408
Påløpte rentekostnader		19 259	19 922
Leverandørgjeld		310 255	38 751
Annen kortsiktig gjeld	17	15 090	594
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>420 227</b>	<b>117 674</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 043 864</b>	<b>1 086 226</b>

Rykkinn, 13. mars 2014

Torgrim Fossbråten (s), styreleder

Egil Ly (s)

Kjell Bratlie (s)

Torbjørg Olsen (s)

Harald Haug (s)

# Gommerud Boligsameie

## NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2013

Pr. dato: 31/12-2013 Periode: 1 - 12

Tekst	2013	2012
-------	------	------

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsregnskap for boligsameier.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Kortsiktig gjeld balanses til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

#### 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.

#### Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

	2013	2012
<b>Note 2 Inntekter, fellesutgifter</b>		
Fellesutgifter fakturert	2 109 324	2 109 324
Tillegg vedlikeholdsfond	88 248	88 248
<b>Sum inntekter, fellesutgifter</b>	<b>2 197 572</b>	<b>2 197 572</b>
<b>Note 3 Andre inntekter</b>		
Andel Garasjeinntekter	32 610	28 270
Diverse inntekter	11 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>43 610</b>	<b>28 270</b>
<b>Note 4 Lønnskostnader</b>		
Lønn	0	5 100
Beregnet feriepenger	0	520
Styrehonorar	80 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 179
Arbeidsgiveravgift av ferieoenger	0	73
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>74 873</b>
Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)		
<b>Note 5 Revisjonshonorar</b>		
Revisjonshonorar	8 400	8 290
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 400</b>	<b>8 290</b>
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.		
<b>Note 6 Andre honorarer</b>		
Juridisk honorar BDA	1 050	20 071
Andre tjenester/honorarer	14 050	39 600
<b>Andre honorarer</b>	<b>15 100</b>	<b>59 671</b>

<b>Note 7 Energikostnader</b>		
Strøm fellesanlegg	39 130	23 461
Strøm Gateløys	0	13 056
Strøm varmtvann	148 688	148 698
<b>Energikostnader</b>	<b>187 817</b>	<b>185 216</b>

<b>Note 8 Andre driftskostn. eiendom</b>		
Vaktmestertjeneste	89 466	86 436
Tilleggstjenester vaktmester	27 791	49 340
Renhold v/byrå	43 490	43 020
Annet renhold v/byrå	19 500	7 500
Snøbrøyting strøing	35 225	29 601
Dugnad/Containerleie	17 831	6 970
Avgifter radio-/TVanlegg	241 290	232 578
Lyspærer, lysrør etc	2 163	1 738
Nøkler, låser, navneskilt etc	2 129	2 707
Verktøy og redskaper	298	3 366
Driftsmateriell	3 670	1 707
Brannalarm, serviceavtale	29 118	18 390
Andre driftskostnader, eiendom	1 925	0
<b>Sum andre driftskostn. eiendom</b>	<b>513 896</b>	<b>477 938</b>

<b>Note 9 Driftskostn. adm.</b>		
Kontorrekvisita	3 451	450
IT-kostnader	0	410
Trykksaker	1 000	0
Giroer, Ligningsoppgaver	13 495	13 495
Møter	4 107	4 258
Porto	5 314	5 759
Kjøregodtgjørelse	0	1 097
Andre reisekostnader	3 155	1 293
Fradragsberettigede gaver	4 400	625
<b>Sum driftskostn. adm.</b>	<b>34 922</b>	<b>27 386</b>

<b>Note 10 Rep. og vedlikehold</b>		
Vedlikehold bygning	287 875	2 080
Rørleggerarbeid	10 386	177 886
Vedlikehold elektriker	6 638	29 103
Takarbeid	13 150	61 683
Garasjeporter/inngangsdører	4 266	48 799
Porttelefon og inngangsdører	2 013	2 421
Varmepumpe Beredere	409 994	0
Egenandel forsikring	18 000	0
Vedlikehold uteanlegg, grønt.	10 867	21 644
Vedlikehold veier, parkering	13 378	264 213
Vedlikehold garasje	29 871	0
Annet vedlikehold	5 625	0
<b>Sum rep. og vedlikehold</b>	<b>812 061</b>	<b>607 828</b>

<b>Note 11 Andre kostnader</b>		
Kostnader fellesarrangement	10 679	1 900
Gebyr	3 439	6 701
Andre kostnader	286	11 202
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>14 404</b>	<b>19 803</b>



<b>Note 12 Finansinntekter</b>		
Renteinntekter bank	16 833	22 613
Utbytte Gjensidige	24 378	15 775
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>41 211</b>	<b>38 388</b>

<b>Note 13 Kortsiktige fordringer</b>		
Kundefordringer	9 550	0
Restanser	35 118	21 569
Forskuttering - forsikringssak	0	6 000
Fordring Eikeli Huseierforen.	0	3
Forskudd ansatte	10 000	0
Periodisering forsikring	164 400	0
Periodisering TV	99 981	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>319 049</b>	<b>27 572</b>

<b>Note 14 Bankkonti</b>		
Bank 6217.05.02642	272 753	269 295
Bank husleie 6217.05.02634	103 893	36 207
Bank 6027.05.23261 Vedl.fond	347 190	752 296
Bank skattetrekk	980	856
<b>Sum bankkonti</b>	<b>724 815</b>	<b>1 058 654</b>

<b>Note 15 Egenkapital</b>		
Annen egenkapital, vedl.fond	693 557	693 557
Udekket tap	-3 989 023	-3 989 023
<b>Egenkapital 1.1./Udekket tap</b>	<b>-3 295 466</b>	<b>-3 295 466</b>
<b>Årets resultat/Underskudd</b>	<b>-202 983</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital 31.12./Udekket tap</b>	<b>3 498 448</b>	<b>-3 295 466</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I sameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som ansees som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

<b>Note 16 Langsiktig gjeld</b>		
Lån nr. 6217 80 02703	4 122 086	4 264 018
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 122 086</b>	<b>4 264 018</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 3 126 495 pluss renterforfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rente 5,8%. Nedbetalt 2030.

<b>Note 17 Kortsiktig gjeld</b>		
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	73
Påløpt feriepenger	0	520
Purregebyr BDE	310	0
Andre påløpte kostnader	14 780	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 090</b>	<b>594</b>



Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

**RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS**  
Statsautoriserte revisorer  
Postboks 1312 Vika, NO-0112 Oslo  
Filipstad Brygge 1, NO-0252 Oslo  
T: +47 23 11 42 00 F: +47 23 11 42 01  
Org.nr. 982 316 588 MVA  
www.rsmi.no

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som viser et underskudd på kr 202 983. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Gommerud Boligsameie per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2014  
RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS



Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor