

Til seksjonseierne i Gommerud Boligsameie

**Velkommen til sameiermøte, tirsdag 25. april 2017 kl. 18.00 i
Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus, Gommerudbanen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gommerud Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Gommerud Boligsameie
avholdes tirsdag 25. april 2017 kl. 18.00 i Bærums Verk Idrettsforenings klubbhus,
Gommerudbanen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Rykkinn, 07.04.2017
Styret i Gommerud Boligsameie

Hans Erik Grøthaug /s/

Knut Olav Jansen /s/

Elin Karlsen /s/

Egil Ly /s/

Nina Meyer Nordlie /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Erik Grøthaug	Belsetveien 117
Styremedlem	Knut Olav Jansen	Belsetveien 114
Styremedlem	Elin Karlsen	Belsetveien 116
Styremedlem	Egil Ly	Belsetveien 116
Styremedlem	Nina Meyer Nordlie	Belsetveien 114
Varamedlem	Kjell Bratlie	Belsetveien 119
Varamedlem	Joar Sæterdal Vik	Belsetveien 117

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gommerud Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Gommerud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974805618, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Belsetveien 114
Belsetveien 115
Belsetveien 116
Belsetveien 117
Belsetveien 118
Belsetveien 119

Gårds- og bruksnummer :
94 309

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Gommerud Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 500 278,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 788 707,-.

Resultat

Årets resultat på kr 621 683,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 129 118,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Lån

Gommerud Boligsameie har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Rykkinn, 07.04.2017
Styret i Gommerud Boligsameie

Hans Erik Grøthaug /s/

Knut Olav Jansen /s/

Elin Karlsen /s/

Egil Ly /s/

Nina Meyer Nordlie /s/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Gommerud Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og 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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. april 2017
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 461 224	2 332 332	2 448 000	2 429 000
Andre inntekter	3	39 054	99 797	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 500 278	2 432 129	2 448 000	2 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-15 812	-17 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar		0	-7 159	-11 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 058	-50 060	-102 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-3 631	-84 339	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-293 969	-447 906	-237 000	-240 000
Forsikringer		-217 760	-199 606	-160 000	-227 000
Kommunale avgifter	8	-376 577	-360 277	-343 000	-413 000
Energi/fyring		-153 328	-121 941	-178 000	-125 000
Kabel-/TV-anlegg		-275 465	-264 665	-265 000	-295 000
Andre driftskostnader	9	-253 819	-296 621	-337 000	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 788 707	-1 948 385	-1 755 000	-1 819 000
DRIFTSRESULTAT		711 571	483 744	693 000	610 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 588	33 672	23 000	0
Finanskostnader	11	-121 476	-149 310	-165 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 888	-115 638	-142 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		621 683	368 105	551 000	502 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		621 683			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		80	-57 796
Kortsiktige fordringer	12	333 317	285 006
Driftskonto OBOS-banken		318 739	91 985
Innestående i andre banker		0	723 246
Sparekonto OBOS-banken		952 834	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 604 970	1 042 441
SUM EIENDELER		1 604 970	1 042 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 904 214	-2 525 897
SUM EGENKAPITAL		-1 904 214	-2 525 897
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 033 332	3 275 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 033 332	3 275 747
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 319	23 004
Leverandørgjeld		307 001	245 512
Påløpte renter		27 939	10 346
Påløpte avdrag		54 167	0
Annen kortsiktig gjeld	15	21 426	13 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		475 852	292 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 604 970	1 042 455
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rykkinn, 07.04.2017,
STYRET I GOMMERUD BOLIGSAMEIE

Hans Erik Grøthaug /s/

Knut Olav Jansen /s/

Elin Karlsen /s/

Egil Ly /s/

Nina Meyer Nordlie /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Tidligere restanse	32 160
Felleskostnader	2 330 712
Vedlikeholdsfond	98 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 461 224

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ref. forsikringssak 2014/15	39 054
SUM ANDRE INNETEKTER	39 054

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord/bespising for kr 2 642, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 747
Andre konsulenthonorarer	-1 884
SUM KONSULENTHONORAR	-3 631

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 310
Drift/vedlikehold VVS	-26 374
Drift/vedlikehold elektro	-27 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 001
Kostnader dugnader	-1 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 969

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-253 694
Renovasjonsavgift	-122 884
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 577

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-9 953
Driftsmateriell	-5 078
Vaktmestertjenester	-129 075
Renhold ved firmaer	-46 098
Snørydding/gressklipping	-30 001
Trykksaker	-2 706
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-848
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 642
Andre kontorkostnader	-10 861
Porto	-7 796
Bilgodtgjørelse	-425
Reisekostnader	-198
Bankgebyr	-3 384
Velferdskostnader	-4 254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-253 819

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 834
Renter av avsluttede bankkonti	795
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	413
Kundeutbytte Gjensidige	26 973
SUM FINANSINNEKTER	31 588

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Nordea	-24 759
Renter på lån i Sparebank 1	-96 162
Termingebyr på lån i Nordea	-375
Termingebyr på lån i Sparebank 1	-180
SUM FINANSKOSTNADER	-121 476

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	333 317
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	333 317

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) 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 anses 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-3 250 000

Nedbetalt i år

216 668

-3 033 332

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 033 332

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr 2015 Brækhus Dege

-1 872

Påløpte kostnader

-19 554

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-21 426
