

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Gommerud boligsameie
avholdes tirsdag 25 august 2020 kl. 18.00. Sted: Thon Hotel Oslofjord, Sandvika

NB! Husk påmelding til styret@gommerud-bs.no eller telefon 400 34 376 innen søndag 23. august 2020 klokken 18.00. Kan du ikke møte – sørg for at noen får din fullmakt.

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. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sanering av avfallsrom i 114, 115, 118 og 119
- B) Utsetting av blomsterkasser i betong på parkeringsplasser utenfor blokkene for å hindre parkering.
- C) Farge på ståldører i garasjeanlegg
- D) Justering av felleskostnader
- E) Fjerning av reklamepostkasser og flytting av styrets postkasse

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. 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

Bærum, 13. august 2020
Styret i Gommerud boligsameie

Hans Erik Grøthaug Knut Olav Jansen Elin Karlsen Egil Ly Eva Nordås

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 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 | Eva Nordås | Belsetveien 115 |
| Varamedlem | Kjell Bratlie | Belsetveien 119 |
| Varamedlem | Joar Sæterdal Vik | Belsetveien 117 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|-----------------|
| Gunnar Hans Fosterud | Belsetveien 115 |
| Marthe Nordås | Belsetveien 118 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann 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

Gårdsnummer: 94 og bruksnummer: 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 forurenses 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 ERNST & YOUNG AS.

Om styrets arbeid i 2019/2020 generelt

Tujahekken ved tennisklubben var våren 2019 i fare for å bli hogget ned på grunn av pålegg fra Bærum kommune. Styret argumenterte mot dette ovenfor Bærum kommune og ble hørt. Hekken ble opprinnelig plantet for å bryte opp det visuelle inntrykket av bygningen.

Trafostasjon mellom blokkene ble byttet i månedsskiftet august / september 2019 henvendelser til styret fra beboere om akustisk støy. Hafslund Nett byttet transformatoren til en ny og støysvak type. I etterkant har det ikke kommet henvendelser på lyd fra transformatorstasjonen.

Sommeren 2019 ble trepanel på gavlveggene malt og taket over garasjeporten ble byttet / utbedret. Takras foregående vinter hadde ødelagt takplatene og konstruksjonen var moden for utbedring.

Sommeren 2019 hadde et fåtall beboere problem med uakseptabel lang ledetid på reparasjon av ladestasjon til elbiler. Styret har i etterkant tatt dette opp med elektriker for å finne årsaken til dette og eventuelt se på en ordning med reservedeler for å sørge for prioritet ved feil. Styret har blitt forsikret fra elektriker om at forsinkelsene skyldes midlertidig leveringsproblemer fra DEFA og at det er lite sannsynlig at forsinkelsene gjentar seg. Se ellers egen sak om elbilinfrastrukturen.

Høsten 2019 ble det etter anmodning fra styret gjennomført dekningsstester for trådløsutstyr for internett fra Telenor, tidligere Canal Digital, i forbindelse med reforhandling av avtale. Dekningstestene viste at nytt trådløs ga bedre dekning enn eksisterende. Styret fikk forhandlet frem nytt utstyr for tv og internett til seksjonseierne og sameiet har fått bedre vilkår for avtalen. Nytt utstyr i leilighetene ble montert før jul 2019 og de seksjonseierne som hadde oppstartsproblemer fikk løst dette. Alle feil eller problemer med utstyr meldes direkte fra den enkelte seksjonseier til Telenor, telefon 915 09 000.

Hver enkelt kan sjekke eventuelle driftsmelding fra Telenor eller registrere seg for å få driftsmelding på SMS:

https://www.telenor.no/privat/kundeservice/dmf/?icid=p-fix_footer_driftsstatus

Styret kan på generell basis ta forhold opp med avtaleansvarlig i Telenor, men bruk kundeservice hvis du opplever problemer.

I november 2019 mottok sameiet nabovarsel om bygging av fordelingskum for vannforsyningen til Bærum kommune. Etter spørsmål til kommunen fremkom det at det også var planlagt vinterbrøytet vei over akebakken og beredskapsvei på eksisterende veier gjennom boligfeltet sydøst for sameiet. Gjennom styrets dialog med Direktoratet for naturforvaltning og Bærum kommune foreslo styret at tilkomst til fordelingskummen burde gå på eksisterende vinterbrøytet vei ovenfor tennisklubben. Styret ble hørt og Bærum kommune endret planene. Slik ville også friluftsområdet på toppen av akebakken bli utvidet siden fordelingskummen vil flyttes lengre mot vest. Styret har i etterkant hatt god dialog med Bærum kommune om detaljplanleggingen av fordelingskummen og hvordan denne tilpasses terrenget. Uten styrets innsats hadde det blitt laget vinterbrøytet vei over toppen av ake/-skibakken. Nå blir det et fint område for lek og friluftsliv.

Sameiet har vedlikeholdsavtaler for ettersyn av garasjeport, brannluker, brannsluknings- og varslingsutstyr. Erfaringen med varmepumper og ventilasjon gjør at styret ser behov for en samlet vedlikeholdsavtale på sameiets røranlegg, varmtvann, varmepumper og ventilasjon. Responstiden hos de leverandørene vi har benyttet er for lang og det tar uforholdsmessig mye tid å følge opp leverandørene.

Vaktmester sørger for klipping av gress, snømåking, strøing, vask av garasjeanlegg og utdørs feiing, beskæring av trær og busker og generelt holder orden i sameiet. Samarbeidet med vaktmester fungerer meget godt takket være god oppfølging fra Egil.

I februar 2020 kjørte avfallsbilen på bommen inn mot blokkene. Fundamentet ble samtidig revet opp. Ny bom måtte bekostes av renovatør. Takk til alle seksjonseiere som var oppmerksomme og ga melding til styret om hva som hadde skjedd.

I februar oppsto en vannlekkasje i garasjeanlegget. Forsikrings-selskapet hadde utfordringer med å finne kilden til lekkasjen, men konstaterte raskt at den ikke påførte bygget skader. Lekkasjestedet ble etter hvert lokalisert og utbedret. Erfaringen fra denne skaden er at en slik skade er tidkrevende for styret å følge opp. Coronasituasjonen gjorde også at prosjektleder hos forsikrings-selskapet ble permittert.

Sameiet betaler årlig leie for gatebelysningene i tilknytning til blokkene. Dette inkluderer vedlikehold av gatebelysningen. Vedlikeholdet har ikke kostnad for sameiet utover årlig leie. Styret gjorde i vinter en henvendelse til Bærum kommune for å få utbedret gatebelysningen utenfor 119. Fundamentet var sprukket og på vei opp av bakken, masten var ute av lodd. Nytt fundament ble satt opp 30. april 2020. Mast og belysning er på plass, styret følger opp belysningen kobles til.

Styret har hatt en gjennomgang og standardisering av farger og maling som benyttes i sameiet. Blant annet har sameiet gått over fra oljebasert maling til akrylatmaling på trefasadene. Det er kjøpt inn og lagt til rette for maling av vinduer og trefasader hos sameierne før høsten 2020. Mange har allerede gjort en god innsats med å male trepanelet på terrassene.

Styret har gitt vaskebyrået i oppdrag å vaske håndløpere i oppgangene ukentlig i forbindelse med coronautbruddet.

Styret har laget møterom i berederrommet i garasjen for styremøter og møter med leverandører. Dette er til nå gjort uten kostnad for sameiet. Gulv og vegger vil males i løpet av høsten 2020.

På grunn av coronasituasjonen har det ikke vært mulig å gjennomføre ordinær dugnad våren 2020. Det har vært satt ut avfallscontainere for våropprydning, henger for hageavfall og spesialavfall. Etter oppfordring ble det samlet inn store mengder kjemikalier og brannfarlige stoffer som styreleder leverte til avfallsdeponi.

Styret har gjennomført en minidugnad med prøvemaling av et inngangsparti og rydding av underskog i skogsområdet syd for sameiet.

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om farge på inngangspartier våren 2020. Hensikten var å få gjort dette raskt og før sommeren. Coronasituasjonen

gjorde at det var mangel på håndverkere slik at først blir mulig å få malt inngangspartiene i slutten av august 2020.

Spesielt om elbilinfrastrukturen.

Elbilinfrastrukturen har gitt en del hodebry og ekstraarbeid for styret i løpet av 2019/2020. Systemet er i utgangspunktet et system som gir et større ansvarsområde og bruk av tid for styret. Styret understreker at dette er en felles infrastruktur for å gi alle mulighet til å lade. Det er en stor fordel for alle. I et slikt system får ikke hver enkelt samme frihet til å velge eller optimalisere som du kan gjøre for deg selv i en enebolig. I noen få enkelttilfeller har styret opplevd at det er krevende å skape forståelse for dette, men håper at det ikke må brukes tid på tilsvarende saker i året som kommer.

Bakgrunn for infrastrukturen

Elbilinfrastrukturen ble opprettet etter vedtak på sameiermøtet/årsmøtet i 2018 og slutført i årsskiftet 2018/2019. De første brukerne tok ladestasjonene i bruk i desember 2018. Det var vinteren 2019/2020 14 brukere som bruker den felles investeringen i infrastruktur på i overkant av en halv million kroner.

Det er par punkter fra saksfremlegget som kan nevnes spesielt:

«Styret anbefaler derfor at sameiet tar ansvar for infrastrukturen. Ved å ta en slikt ansvar for sameiet et større ansvarsområde for tekniske installasjoner. Ulempene ved dette vurderes imidlertid til å være lavere enn fordelene av å ha den helhetlige kontrollen over strømmettet.»

«Brukerne av ladeanlegget vil kunne oppleve varierende hastighet på lading, eventuelt at systemet setter bilen i ladekø ved stor samtidig ladepågang. Styret understreker at løsningen som etableres ikke er en hurtigladeløsning. Styret har vurdert at behov for kapasitet til hurtiglading er mulig å dekke utenfor sameiet. Typisk ladehastighet i anlegget som er foreslått er 20km kjøring per ladetime.»

Drift og regularitet

Erfaringen med anlegget som helhet så langt er at det fungerer godt. Det har vært driftsutfordringer med 2-3 ladestasjoner så langt som så vidt styret kjenner til og har blitt utbedret som garantisaker. Styret har tatt en av disse sakene opp med elektroentreprenør Ørnulf Wiig Installasjon AS på generelt grunnlag. Reparasjonstiden i dette tilfellet var uakseptabel lang. Dette ble forklart med at Defa (tidligere Salto) i en periode hadde leveranseproblemer på reservedeler.

Selve infrastrukturen i seg selv har fungert problemfritt. Ved årsskiftet 2018/2019 var det 14 ladestasjoner som hadde hatt bruk av betydning. Avlesing av strømforbruk skjer to ganger årlig: Månedsskiftet juni/juli og ved årsslutt. Med det installerte antall ladestasjoner er det overkommelig å lese av hver enkelt ladestasjon manuelt.

Strøm leveres av Hafslund strøm (Eies nå av finske Fortum) på sameiets spotprisavtale. Nettleverandør er Elvia (tidligere Hafslund nett) som eies av Oslo kommune og kommuner i Innland fylke.

Kostnader som belastes brukerne av ladestasjoner og fakturering

Investeringene i infrastrukturen er betalt av alle beboere i Eikeli huseierforening og Gommerud boligsameie. Eventuell kostnad til vedlikehold av infrastrukturen finansieres på samme måte.

Det påløper ingen faste kostnader eller påslag for bruk av ladestasjonene. Kontroll av faktura på strømforbruk fra Hafslund skjer av styret. Kostnader til betaling skjer som en del av forretningsføreravtalen med OBOS, uten ekstra kostnader for sameiet. Avlesing, oppstilling av kostnader, beregning og oppsett av fakturagrunnlag gjennomføres av styret. På sikt kan det vurderes om dette er en jobb som bør gjøres av andre enn styret. Alternativet er at deler av denne jobben utføres av et eksternt firma som typisk tar cirka 10% påslag på strømforbruk og en sum på mellom 19,- til 299,- per ladestasjon per måned avhengig av servicegrad. Styret vil uansett ha et ansvar for forvaltningen av systemet over tid og vil ikke kunne bli helt fri for forpliktelser.

Prisen som du betaler nå er beregnet ut fra ditt forbruk der pris per kWh er forholdsmessig del av de totale kostnadene til strømforbruk og nettleie. Sameiet har ingen påslag på denne prisen. Brukerne av ladestasjonene betaler totalt nøyaktig det samme beløpet som det som er fakturert fra Hafslund.

OBOS har hatt en varierende innstilling til hvordan fakturering til brukerne skal skje. Utgangspunktet var «Forretningsfører krever inn et a-konto beløp på forbruket i start av året». OBOS har senere valgt å gå tilbake på denne modellen på grunn av arbeidet og systemet dette ville medføre for å ivareta. Det legges i det videre opp til fakturering to ganger i året. For å unngå andelsmessige store faktureringskostnader på mindre beløp med tilhørende kostnader gjøres dette nå med følgende beløpsgrenser:

Akkumulert forbruk over kr 500,- faktureres ved årets slutt.

Akkumulert forbruk under kr 3.000,- faktureres ikke på sommerfakturering.

Ved økning av antall brukere vil disse beløpsgrensene kunne revideres i forhold til den likviditetsmessige påvirkningen dette har på sameiet.

Fakturering av elbilkostnader eller tilsvarende fakturering er ikke en del av den faste forretningsføreravtalen vår. OBOS beregner kroner 94,- per faktura som lages inkludert fakturaproduksjon, regnskapsføring/kundereskontro og eventuell betalingsoppfølging. Dette beløpet ville være det samme enten faktura er elektronisk i papirversjon. I tillegg kroner 18,5 i porto for å sende ut faktura. Disse kostnadene belastes hver enkelt elbilbruker ved fakturering. Det vil på ingen måte være riktig å belaste resten av sameierne denne kostnaden. Det er ingen sannsynlig kommersielt alternativ som ville gitt lavere kostnader til hver elbilbruker. Alternativet hos OBOS kunne vært at styret selv utstedte faktura, men det ville da måtte betales timespris kr 1.200,- per time for regnskapsføring/kundereskontro av fakturaene. Dette ville gitt en høyere pris per faktura til hver bruker i tillegg til at styret hadde blitt stående ansvarlig for betalingsoppfølging. Innkreving fra naboer er ingen oppgave styret skal ta seg av direkte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr **2 706 384**.

Dette er kr 277 384 høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter enn innkrevde felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Bærum kommune for etablering av ladepunkt for elbil, utbytte fra Sparebank 1 og viderefakturering til Eikeli Huseierforening for deres andel av garasjekostnader (strøm)

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **2 133 689**.

Dette er kr 171 989 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med energi/fyring, bredbåndskostnader og kommunale avgifter til kommunen.

Resultat

Årets resultat på kr **518 259** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **1 656 356**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Basert på rådmannens forslag til handlingsplan 2020:

Ca. 8,5% økning i vann.

3% økning i avløp.

16% økning i renovasjon.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 21 052. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gommerud boligsameie.

Lån

Gommerud boligsameie har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gommerud Boligsameie årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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 (ledelsen) 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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning – Gommerud Boligsameie

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 16. juni 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

GOMMERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2019 | Regnskap 2018 | Budsjett 2019 | Budsjett 2020 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 429 064 | 2 429 064 | 2 429 000 | 2 429 000 |
| Andre inntekter | 3 | 277 320 | 205 935 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 706 384 | 2 634 999 | 2 429 000 | 2 429 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 100 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 250 | -6 875 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -108 360 | -105 508 | -109 400 | -109 400 |
| Konsulenthonorar | 7 | -3 388 | -1 598 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -219 228 | -785 119 | -234 000 | -234 000 |
| Forsikringer | | -260 764 | -252 166 | -260 100 | -270 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -442 351 | -379 549 | -420 900 | -513 680 |
| Energi/fyring | 10 | -286 205 | -187 514 | -180 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -396 132 | -319 385 | -342 000 | -342 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -290 912 | -307 585 | -274 200 | -274 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 133 689 | -2 459 398 | -1 961 700 | -2 064 380 |
| DRIFTSRESULTAT | | 572 695 | 175 601 | 467 300 | 364 620 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 51 448 | 44 360 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 13 | -105 884 | -100 347 | 0 | -108 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -54 436 | -55 987 | 10 000 | -98 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 518 259 | 119 614 | 477 300 | 266 620 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 518 259 | 119 614 | | |

GOMMERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605
BALANSE

| | Note | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------|------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Tomt | | 70 215 | 70 215 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 70 215 | 70 215 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 088 | 0 |
| Kortsiktige fordringer | 14 | 281 816 | 343 128 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 382 853 | 57 202 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 301 814 | 213 338 |
| Innestående i andre banker | | 1 163 724 | 1 300 040 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 133 295 | 1 913 709 |
| SUM EIENDELER | | 2 203 510 | 1 983 924 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 15 | -656 757 | -1 175 017 |
| SUM EGENKAPITAL | | -656 757 | -1 175 017 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 383 328 | 2 599 996 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 383 328 | 2 599 996 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 427 | 33 692 |
| Leverandørgjeld | | 365 333 | 445 511 |
| Påløpte renter | | 28 012 | 25 574 |
| Påløpte avdrag | | 54 167 | 54 167 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 476 939 | 558 944 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 203 510 | 1 983 924 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 30.03.2020

Styret i Gommerud boligsameie

Hans Erik Grøthaug
Egil Ly

Knut Olav Jansen
Eva Nordås

Elin Karlsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 330 712 |
| Vedlikeholdsfond | 98 352 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 429 064 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Overført kreditsaldo fra kto 6600 til kto 399 | 54 876 |
| Viderefakturert Eikeli Huseierforening for andel etab. Infrastruktur for ladeanlegg | 169 189 |
| Tilskudd fra Bærum kommune for etablering av ladepunkt for elbil | 50 000 |
| Utbytte fra Sparebank 1 | 3 255 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 277 320 |

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 3 770, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -888 |
| Andre konsulenthonorarer | -2 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 388 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -110 480 |
| Drift/vedlikehold elektro | -13 789 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -33 856 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -4 378 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -32 588 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -22 345 |
| Kostnader dugnader | -1 792 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -219 228 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -244 351 |
| Renovasjonsavgift | -198 000 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -442 351 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -245 084 |
| Andre fyringskostnader | -41 121 |
| SUM ENERGI / FYRING | -286 205 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Lokalleie | -500 |
| Container | -16 004 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -139 |
| Verktøy og redskaper | -177 |
| Driftsmateriell | -5 459 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -140 683 |
| Renhold ved firmaer | -51 478 |
| Snørydding | -61 310 |
| Andre fremmede tjenester | -361 |
| Trykksaker | -220 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 770 |
| Andre kontorkostnader | -169 |
| Porto | -2 289 |
| Bank- og kortgebyr | -3 602 |
| Velferdskostnader | -4 752 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -290 912 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 473 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 476 |
| Renter bank | 13 684 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 181 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 35 634 |
| SUM FINANSINNEKTER | 51 448 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 | -105 884 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -105 884 |

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) | 281 816 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 281 816 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-3 250 000

Nedbetalt tidligere

650 004

Nedbetalt i år

216 668

-2 383 328**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 383 328**

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått uendret til kr 100.000 for styreperioden 2019/2020.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Sanering av avfallsrom i 114, 115, 118 og 119. Fjerning av avfallsbeholder i stål, gjenstøping av gulv, istandsetting av vegger, senke dør, male vegger, gulv og tak: Kr 48.000,- pr stk + mva. Dvs. kr 240.000,- totalt for de 4 avfallsrommene

Dette er en forberedelse til videre oppussing av oppganger og nødvendig brannsikring. Arbeidet må gjøres før annet arbeid i oppgangene på grunn av støv og fjerning av store metalleder.

Styret foreslår for årsmøtet å beslutte oppstart av dette arbeidet så snart som mulig.

- B) Utsetting av blomsterkasser i betong på parkeringsplasser utenfor blokkene for å hindre parkering.

Forslaget har sin bakgrunn i opplevd parkeringsproblematikk innenfor bommen.

Både for varetransport, lek, vareleveranser, renovasjonsbiler, håndverkere, ambulanse- eller brannbiler eller personlig behov for transport er det greit at det er muligheter for å snu på en trygg/rask måte, eventuelt utgruppere ved en brann. Trafikksikkerhetsmessig er det kanskje bedre med god plass enn at det skal være flere elementer som kan kjøres på eller der personer kan komme i klem. Det er allerede to sittegrupper som tar opp deler av det asfalterte området. I tillegg trengs det områder for å fjerne snø.

Et slikt tiltak er allerede forsøkt for 15-20 år siden. Granittblokker måtte da fjernes våren etter på grunn av problemer med snørydding.

Styret mener helt klart at det ikke skal settes ut slike kasser. I tillegg er det slett ikke sikkert slike kasser løser noe som helst. Det vil fortsatt være «rikelig med plass på plenen» eller rett og slett at bilene da blir parkert på gangveien. Det vil i så fall være mer uhensiktsmessig, spesielt med tanke på syke-/brannbil eller for andre som rett og slett må kjøres til døren og veien da er sperret.

I et sameie på 72 enheter vil det alltid være enkelte som ikke klarer å forholde seg helt til gjeldende forskrifter og regler. Å tenke at man skal «sperre seg bort» fra alle uønskede hendelser er ikke en klok strategi. Det medfører ofte bare mindre trivsel og det er heller slett ikke sikkert man får bukt med «problemet». Nye «problemer» vil dukke opp og nye «sperrebehov» vil oppstå. At det av og til står biler parkert utenfor er et marginalt problem, om det i hele tatt kan kalles et problem slik situasjonen er hos oss.

Slike kasser/sperringer som er foreslått blir estetisk lite vakkert og de ødelegger også et fint lekeområde for barn og foreldre.

Styret går inn for at dette forslaget blir avslått.

C) Farge på grønne ståldører i garasjelegg

Styret ønsker å forankre alle fargebytter. Ståldørene i garasjelegget ble tidligere levert i en standard grønn farge, eventuelle andre farger ble kostbare tilvalg. Denne passer dårlig med resten av fargene i sameiet. Styret ønsker å standardisere denne fargen lik gråfargen på hoveddørene til oppgangene. Skifte av farge skjer først ved bytte av dører eller behov for maling.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar fargeskifte ved utskifting eller ved vedlikeholdsmaling. Ny farge gis ståldører i garasjelegg samme farge som hoveddører til oppgangene, RAL 7039 Quartz grey.

D) Justering av felleskostnader

Felleskostnadene har vært uendret de siste 5 årene. Styret foreslår 5% økning i felleskostnader. Dette er i tråd med prisutviklingen i samfunnet. Dette gjelder spesielt posten forsikring og kommunale avgifter.

Styret foreslår at årsmøtet øker felleskostnadene med 5%.

E) Fjerning av reklamepostkasser og flytting av styrets postkasse

Reklamemengden har gått ned de siste årene og reklamepostkassene er lite bruk. Styret foreslår derfor at disse postkassene fjernes.

Styrets postkasse er lite i bruk, men har fortsatt en funksjon. Berederrommet i garasjelegget benyttes nå som møtested for styret. Styret foreslår derfor at postkassen flyttes dit.

6. VALG

VALGKOMITEENS innstilling legges frem på årsmøtet.

I valgkomiteen for Gommerud boligsameie

Gunnar Hans Fosterud
Marthe Nordås

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77881726. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen når forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

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

Vennligst bruk blokkbokstaver: Navn:

.....

Seksjonsnr./leil.nr.:

På årsmøtet kan alle seksjonseiere møte, men bare med en stemme for seksjonen.

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

sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøte den 25/8 – 2020 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Sted, dato

Underskrift

STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL



STEMMESEDDEL
