



# Årsmøte 2023

7605 Gommerud Boligsameie

## Til seksjonseierne i Gommerud Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 12 juni 2023 kl. 19:00 i klubbhuset til Bærums Verk Hauger IF på Gommerudbanen.**

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Gommerud boligsameie**  
avholdes mandag 12 juni 2023 kl. 19:00 i Klubbhuset til Bærums Verk Hauger IF på  
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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Status på vedlikehold og videre planer for sameiet
- C) Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 100.000 for perioden 2022/2023.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Uttalelse fra årsmøtet vedrørende ønske fra seksjon 7 om innsetting av vindu på sydside
- B) Forslag fra styret om økning av felleskostnader med 5%

## 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, 8. juni 2023  
Styret i Gommerud boligsameie

Hans Erik Grøthaug   Fredrik Fagan   Ulla Jensen   Egil Ly   Eva Nordås

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr 2 820 368

Avvik mot budsjett skyldes økning av felleskostnader på 7,5% fra september 2023.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 574 474

Dette er ca. kr 493 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader og energikostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 804 185 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 261 198.

Kr 261 198 utgjør i overkant av en husleieinnkreving.

Det ble fra og med september 2022 utført tiltak for økt arbeidskapital i form av en justering i felleskostnadene med 7,5%. Likviditet følges opp tett, og det anbefales en ny økning av inntekter til høsten 2023 for å holde tritt med inflasjon og økte priser på varer og tjenester.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 500 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er budsjettet med kr 647 000 på kommunale avgifter i 2023. Dette tilsvarer alene en økning på ca. kr 81 500 fra resultatførte kostnader i 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Det er budsjettet med kr 345 000 for 2023. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gommerud boligsameie.

### Lån

Gommerud boligsameie har lån i Sparebank 1. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. mai 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 732 400	2 566 116	2 668 000	2 861 000
Ladeinntekter EL-bil		87 968	0	0	128 000
Andre inntekter		0	47 595	90 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 820 368</b>	<b>2 613 711</b>	<b>2 758 000</b>	<b>2 989 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 639	-18 000	-14 100
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 625	-6 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-118 005	-114 678	-116 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-2 640	-1 001	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 313 075	-278 581	-855 500	-380 500
Forsikringer		-313 232	-299 536	-313 000	-345 000
Kommunale avgifter	8	-565 434	-524 609	-569 000	-647 000
Energi/fyring	9	-461 961	-382 521	-405 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 898	-336 960	-362 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-285 979	-292 712	-305 500	-351 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 574 474</b>	<b>-2 379 236</b>	<b>-3 081 000</b>	<b>-2 833 975</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-754 106</b>	<b>234 475</b>	<b>-323 000</b>	<b>155 025</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	42 436	42 299	35 000	38 000
Finanskostnader	12	-92 515	-79 450	-76 000	-94 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-50 079</b>	<b>-37 151</b>	<b>-41 000</b>	<b>-56 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-804 185</b>	<b>197 324</b>	<b>-364 000</b>	<b>99 025</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	197 324		
Udekket tap		-804 185	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		70 215	70 215
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>70 215</b>	<b>70 215</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 058	32 557
Kundefordringer		3 732	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 837	87 661
Driftskonto OBOS-banken		221 066	423 177
Sparekonto OBOS-banken		212 455	6
Innestående i andre banker		0	1 005 160
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>534 147</b>	<b>1 548 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>604 362</b>	<b>1 618 776</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 401 910	-597 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 401 910</b>	<b>-597 725</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 733 324	1 950 068
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 733 324</b>	<b>1 950 068</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 733	44 113
Leverandørgjeld		154 845	88 535
Påløpte renter		27 204	19 713
Påløpte avdrag		54 167	54 091
Annen kortsiktig gjeld		0	59 981
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>272 949</b>	<b>266 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>604 362</b>	<b>1 618 776</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Rykkinn, 10.05.2023			
Styret i Gommerud Boligsameie			
Hans Erik Grøthaug /s/ Egil Ly /s/	Fredrik Fagan /s/ Eva Nordås /s/	Ulla Jensen /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 634 048
Vedlikeholdsfond	98 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 732 400</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 640</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 015 369
Drift/vedlikehold VVS	-180 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 508
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 809
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 313 075</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-292 472
Feieavgift	-294
Renovasjonsavgift	-272 669
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-565 434</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-347 072
Fjernvarme	-114 890
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-461 961</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-155 599
Renhold ved firmaer	-52 575
Snørydding	-38 056
Andre fremmede tjenester	-1 004
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 681
Andre kontorkostnader	-3 819
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 852
Bank- og kortgebyr	-3 518
Velferdskostnader	-15 874
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-285 979</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 038
Andre renteinntekter	340

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 436</b>
----------------------------	---------------

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-92 515
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 515</b>

**NOTE: 13****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 på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	1 299 932	
Nedbetalt i år	216 744	
		-1 733 324
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 733 324</b>

7605 Gommerud Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)