

Til: Alle eiere og beboere i Gjønnesskogen Huseierforening
Fra: Styret i Gjønnesskogen Huseierforening

Innkalling til ordinær generalforsamling tirsdag 10. april 2018

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Dato: Tirsdag 10. april 2018

Tid: Kl. 19.00 - 20.30

Sted: Haslum idrettslags klubbhus

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Styret informerer for årsavslutningen 2017
3. Resultatregnskap og balanse for 2017
4. Driftsbudsjett for 2018
5. Innkomne forslag
 - a. Dugnadsbidrag
 - b. Oppdatering av vedtekter
 - c. Innkjøp av snøfreser
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg av tillitsvalgte

Merk

Adgangstegn må vises på generalforsamlingen. Det er anledning til å sende en annen med skriftlig fullmakt. Se siste side i innkallingen.

For Gjønnesskogen Huseierforening

Ellen Lycke
Styreleder

Sak 1 KONSTITUERING

1.1 Navnefortegnelse

Huseiere _____
Fullmakter _____
Totalt stemmer _____

1.2 Godkjenning av innkalling til generalforsamling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.3 Valg av ordstyrer

Forslag til vedtak: Ellen Lycke velges til ordstyrer.

1.4 Valg av referent

Forslag til vedtak: Helene Hille-Dahl velges til referent.

1.5 Valg av to personer til å undertegne protokollen

Sak 2 STYRET INFORMERER FOR ÅRSAVSLUTNINGEN 2017

Rett før jul ble det vedtatt å fjerne kravet om årsberetning og innføring av begrenset regnskapsplikt for små foretak. Vedtaket får virkning fra regnskapsåret 2017. Det betyr også at lovverkets begrensning i kravet for årsberetningen for små foretak er borte. Derfor heter dette kapittelet ikke lenger årsberetning, men styret informerer.

2.1 Styrets sammensetning

Ellen Lycke	Styreleder	Valgt i 2016 for 2 år	nr. 74
Trond Helge Pedersen	Styremedlem	Valgt i 2016 for 2 år	nr. 71
Håkon Straume	Styremedlem	Valgt i 2016 for 2 år	nr. 70
Helene Hille-Dahl	Styremedlem	Valgt i 2016 for 2 år	nr. 62
Bjørn Lørstad	Styremedlem	Valgt i 2017 for 2 år	nr. 74
Erling Dyrhaug Andresen	Styremedlem	Valgt i 2017 for 2 år	nr. 44

Varamedlemmer

Elisabeth Havn	Varamedlem	Valgt i 2017 for 1 år	nr. 69
----------------	------------	-----------------------	--------

Styret besto av fire menn og to kvinner, styret anser likestilling for ivaretatt og har ikke sett behov for å innføre spesielle tiltak for likestilling.

2.2 Generelle opplysninger

Huseierforeningen består av medlemmer fra 76 leiligheter og 22 rekkehus, totalt 98 enheter. Huseierforeningens organisasjonsnummer er 975 951 243.

Huseierforeningen har ingen faste ansatte, og finner det ikke nødvendig med spesielle tiltak knyttet til arbeidsmiljø.

Styret kjenner ikke til forhold som kan påvirke ytre miljø, utover det som er normalt i et bomiljø. Vi har tilrettelagt for kildesortering med to renovasjonsstasjoner med alle kommunens fraksjoner tilgjengelig på feltet og tilrettelegger for bruk av ladbare biler.

Huseierforeningens garasjeanlegg og boder er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polisenummer 86475668. Dersom forsikringen skal benyttes, må beboerne ta kontakt med huseierforeningens styre på epost huseierforeningen@gjonnesskogen.no eller kontakte styrets forretningsfører direkte, fortrinnsvis via skade@abbl.no.

Huseierforeningens regnskapsfører var frem til 01.05.2017 Sandvika Regnskapskontor AS. Fra 1. mars 2017 virker ABBL som forretningsfører for Gjønnesskogen Huseierforening. I avtalen om forretningsførsel inngår blant annet regnskapsførsel, revisjon og juridisk støtte.

Huseierforeningens revisor for regnskapsåret 2017 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningsførerhonoraret til ABBL.

2.3 Aktiviteter 2017

Generalforsamlingen ble avholdt 04.04.2017. I løpet av perioden er det avholdt 10 styremøter, hvert med en varighet på omtrent 1,5 time.

Hovedarbeidet for styret dette året har vært vedlikeholdsprosjekter, samt forberedende aktiviteter til dugnader og juletreff. Våren 2017 ble brukt til ny renovasjonsordning og å gjennomføre vedtak fra ekstraordinær generalforsamling. De nye avfallskontainerne kom på plass i løpet av sommeren 2017 og ble tatt i bruk fra begynnelsen av august.

I tillegg har styret jobbet med å vurdere prioriteter i vedlikeholdsplanen, hente inn tilbud og planlegge foreningens langsiktige økonomi samt oppgradere elektrisk anlegg i garasjen.

2.3.1 Arrangementer

Vårens dugnad ble avholdt 6. mai og 9. mai 2017. Innsatsen var god, vi hadde hele 73 % oppmøte, og fikk blant annet byttet sand i sandkassene og malt umalte flater på bodene. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig samling på festplassen hvor vi grillet pølser og drakk brus. Tusen takk til alle som møtte opp på dugnad!

Høstens dugnad ble avholdt 23. og 26. september 2017. Også da var innsatsen god, med 63 % oppmøte. Vi vasket bodene, trimmet alle hekkene og beskar trær på feltet. Dugnaden ble tradisjonen tro avsluttet med grilling på flaggstangplassen på lørdagen. Etter avsluttet dugnad i høst fikk styret mange tilbakemeldinger om at det så flott ut hos oss. Takk for at dere bidrar til å holde området vårt ryddet og pent!

Husk at de som på forhånd vet at de ikke kan komme på dugnad, kan kontakte styret før dugnaden for tildeling av arbeidsoppgaver som de kan gjøre en annen dag.

Beboere som ikke stiller på dugnad får tilsendt faktura som de bes betale. Omtrent halvparten av de som får faktura tilsendt betaler denne, styret håper på økt oppmøte og/eller bedre statistikk for betaling til neste dugnad.

Tradisjonen tro samlet vi oss for å tenne juletreet første søndag i advent, som i 2017 var 3. desember. Barna fikk godteposer av julenissen og alle fremmøtte fikk prøvd sangstemmen rundt treet. Takk til alle som bidro til en trivelig stund!

2.3.2 Vedlikeholdsprosjekter i foregående periode

Styret og styrets gode hjelpere har utført følgende vedlikeholdsoppgaver i denne perioden

- Inngått avtale med Gjensidige Forsikring om egen forsikring av Huseierforeningens styre og våre eiendeler
- Oppdatert samarbeidsavtalen med Boligsameiet vedrørende strøm og forsikring
- Innført ny renovasjonsordning med nedgravde avfallskonteinere
 - o Innhentet tilbud på beplantning rundt avfallsstasjon nr. 2 og skråning ved nr. 87
 - o Satt opp gelender langs gangveiene ned til bod 3
 - o Byttet vannavledende rist foran inngangspartiet til bod 3
 - o Asfaltert deler av veien rundt bod 3 og oppgang 70 for å unngå vannansamling
 - o Sådd nytt gress der gamle avfallskonteinere ble fjernet
 - o Etablert ordning for henting av poser til matavfall i redskapsbod i garasjen
- Montert postkassestativ til rekkehusene i bod 2 og bod 3
 - o Nytt LED armatur med bevegelsessensor montert etter ønske fra Posten
- Kjøpt ny vimpel
- Generelt vedlikehold av redskaper til dugnad
- Slått gress mellom blokk 3 og bod 4
- Vedlikeholdt styrehåndbok for Huseierforeningen
- Oppgradert sikringsskap i garasjen
- Byttet belysning i garasjen inkludert tilhørende kabling til LED med bevegelsessensor (regnskapsåret 2017), samt oppgradert armaturer mellom og utenfor garasjene til LED med skumringssensor (regnskapsåret 2018)
- Installert ladestasjoner for ladbare biler i garasjen
 - o Opprettet formell avtale for strømforbruk i forbindelse med lading av biler
- Skiftet lyspærer i garasjen, bodene og utelamper
- Inngått avtale med Rentokil om løpende skadedyrkontroll
- Opprettet formalisert leieavtale for utleide parkeringsplasser i garasjen
- Formalisert avtale om strøm til juletrebelysning
- Formalisert HMS-arbeid gjennom opprettelse av system for internkontroll
- Etterfylt strøsand i kassene og satt ut snøskuffer til trappene ned til garasjen
- Utført service og bytte av avtrekksvifter fra garasjen for å sikre forskriftsmessig avtrekk
- Avtale om maling av boder og bytte av nødvendig panel inngått, bodene vil males våren 2018
- Samarbeid med Furubakken vel om smashballstativ/volleyballnett på lekeområdet ved Myrsnipa
- Løpende drift og kontakt med huseierforeningens medlemmer, inkludert deltakelse i brannvesenets røykvarslerdag 1. desember

Vi retter en stor takk til dere utenfor styret som har stått på og hjulpet oss med en eller flere av de utførte oppgavene.

2.3.3 Utleie av parkeringsplasser

Ønsker man å leie parkeringsplass kontaktes forretningsfører, ABBL. De som leier garasjeplasser må binde seg til å leie for minst 6 mnd. Plassene leies ut i to bolker, fra 01.01 - 30.06 og fra 01.07-31.12. Dette for å forhindre at noen leier plass kun for vinterhalvåret, noe som skaper mye administrasjon. Plassene inne i garasjen har normal pris på 300 kr/mnd.

Plassene mellom blokkene er klargjort for utleie og plassene kan tinges hos vår forretningsfører, og leies ut for 200 kr/mnd. Disse leies ut for samme tidsrom som plassene inne i garasjene.

Det er ikke mulig å leie parkeringsplasser uten signert leieavtale. Leieavtalen mottas ved henvendelse til forretningsfører. Utleide plasser merkes med registreringsnummer fra leieavtalen.

2.3.4 Kostnadsbidraget

Kostnadsbidraget ble ved ekstraordinær generalforsamling 31. januar 2017 økt med kr 300 fra 1. juni 2017 til kr 1 200,- per måned. Dette vil gir styret mulighet til å betjene lån og opprettholde vedlikeholdsaktiviteter på feltet.

2.3.5 Renovasjon

Ny renovasjonsordning for Bærum kommune kom på plass hos oss i august. Fordi 2017 er et overgangsår, vil ikke renovasjonsavgiften for 2017 være helt representativ for årene som kommer. Styret forventer at renovasjonsutgiftene blir redusert med kr 100 000,- fra 2016-nivå i året som kommer. Denne besparelsen avhenger av at beboere bidrar til å pakke avfallet godt slik at vi unngår lukt fra matavfall og restavfall, og slik at vi unngår å fylle papp/papir og plast for tidlig. Dersom vi ikke klarer dette, vil vi måtte øke hentefrekvensen. Økt hentefrekvens har en estimert kostnad på kr 250 000 per år.

2.3.6 Vaktmester

Bærum Hageservice har vært engasjert som anleggsgartner ansvarlig for plenklipping og sprøyting av ugress på fellesarealer. I 2017 har dette fungert veldig bra. Styret har likevel innhentet tilbud fra konkurrerende virksomheter, og funnet at Bærum Hageservice fremdeles er lavest i pris. Derfor inngår styret ny kontrakt med Bærum Hageservice for de neste to somrene.

Vaktmesterservice har vært ansvarlig for snøbrøyting og strøing der kommunen ikke brøyter. Styret vil også takke de som har stilt opp og hjulpet til med snømåking og strøing.

2.3.7 Generell informasjon

Til slutt vil styret minne om at våre nettsider, www.gjonnesskogen.no, holdes jevnlig oppdatert med informasjon om hva som skjer i huseierforeningen. I tillegg har styret en epostliste for informasjon, send en e-post med emne «Informasjon» til huseierforeningen@gjonnesskogen.no for å melde deg på.

2.4 Kommende vedlikeholdsprosjekter

Det er gjort avtale med håndverker om vedlikehold av bodhusene, budsjettet til kr 130 000. Det er også inngått avtale med gartner om beplantning på fellesområdet, budsjettet til kr 120 000.

I tillegg planlegges ytterligere investeringer i oppgradert belysning på fellesområder samt utskiftning av ett lekeapparat, til sammen budsjettet til kr 120 000.

Kommende femårsperiode er det planlagt ytterligere oppgradering av lekeplasser samt asfaltering av Huseierforeningens stikkveier. Ellers er det ikke identifisert vesentlig behov for vedlikehold av Huseierforeningens eiendeler. Samtlige fremtidige vedlikeholdsprosjekter finansieres gjennom normal drift av Huseierforeningen, dersom inntekter og utgifter holdes på dagens nivå vil det ikke være behov for ytterligere lånefinansiering.

Forslag til vedtak: Informasjonen for år 2017 godkjennes.

Sak 3 REGNSKAPET FOR 2017

Regnskapet og balansen for 2017 er vedlagt innkallingen. Regnskapet viser et årsresultat på **kr. 313 139,-** som følge av innføring av aktivisering av investeringen i ny renovasjonsordning. Overskuddet foreslås overført til egenkapitalen.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til Huseierforeningens evne til å kunne fortsette driften.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av huseierforeningen, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2017 godkjennes.

Sak 4 BUDSJETT 2018

Forslag til driftsbudsjett for 2018 ligger vedlagt, og viser et budsjett i balanse.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2018 godkjennes.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

A) Dugnadbidrag

Styret har mottatt forlag om å øke bidraget for manglende oppmøte på dugnad fra dagens kr 300 til kr 400.

Vi minner om at dette er et bidrag vi kun har anledning til å oppfordre til å betale, vi har ikke anledning til å kreve en slik faktura betalt. Alle som ikke er notert som oppmøtt til dugnad eller har inngått avtale med styret om dugnadsoppgaver utenom dugnaden får tilsendt en slik faktura.

Styrets innstilling i saken er at vi ønsker økt oppmøte på dugnad heller enn å øke inntektene ved manglende oppmøte. Derfor vurderer styret saken slik at vi ikke anbefaler økning av dette bidraget.

Forslag til vedtak: Bidrag for manglende oppmøte på dugnad økes til kr 400

B) Oppdatering av vedtekter

Teksten i vedtektene forslås oppdatert som følger (endringer merket i gult). Vi går gjennom listen punkt for punkt og stemmer for hvert punkt.

Nr.	Kapittel	Fra	Til
1	Kap 1	Gjønnesskogen felt B3 Huseierforening eier eiendommen Gnr. 18 Bnr. 239, 283 og 284 i Bærum kommune, (...)	Gjønnesskogen felt B3 Huseierforening eier eiendommen Gnr. 18 Bnr. 239, 283, 284 og 286 i Bærum kommune, (...)
2	Kap 4	<i>(ikke relevant)</i>	Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkeltes ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

Styrets innstilling er at endingene vedtas. Den første endringen er en korrigerende av hvilke tomter Huseierforeningen eier, den andre letter styrets og forretningsførers jobb med kommunikasjon med beboerne og kan på sikt redusere styrets utgifter til porto.

Forslag til vedtak: Endringene godkjennes.

C) Innkjøp av snøfreser

Noen har korte innganger/kjørsler og andre har lange samt med brøyting av søppelområder og mellomganger garasje foreslår jeg følgende til behandling på årsmøtet:

Det kjøpes inn en ny "state of the art" Husqvarna snøfreser fra Mower på Bekkestua pga service til maks 30.000,- (bedre vårtilbud?). For plassering i bod 3 med kjetting og kodelås tilkobles stikkontakt for forvarming/el.start.

Styrets innstilling i saken er at bruk av felles snøfreser på feltet innebærer økt HMS-risiko og fare for støy og sjenanse for naboer. I tillegg vil dette påføre styret enda mer løpende vedlikehold enn vi allerede har. Styrets anbefaling er derfor at vi fortsetter å måke snø for hånd.

Forslag til vedtak: Ny snøfreser kjøpes inn før neste vinter

Sak 6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse foreslås lik som fjorårets godtgjørelse på kr. 70 000,-+ arbeidsgiveravgift. Avtroppende styre fordeler godtgjørelsen seg imellom.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse godkjennes.

Sak 7 VALG AV TILLITSVALGTE

Ellen Lycke	Styreleder	På valg i 2018	nr. 74
Trond Helge Pedersen	Styremedlem	På valg i 2018	nr. 71
Håkon Straume	Styremedlem	På valg i 2018	nr. 70
Helene Hille-Dahl	Styremedlem	På valg i 2018	nr. 62
Bjørn Lørstad	Styremedlem	Valgt i 2017 for 2 år	nr. 74
Erling Dyrhaug Andresen	Styremedlem	Valgt i 2017 for 2 år	nr. 44
<u>Varamedlemmer</u>			
Elisabeth Havn	Varamedlem	På valg i 2018	nr. 69
Varamedlem 2	Varamedlem	På valg i 2018	
Varamedlem 3	Varamedlem	På valg i 2018	

Styreleder stiller ikke til gjenvalg.

Vedtektene sier at styret består av en styreleder og tre styremedlemmer. Vi velger derfor en styreleder og ett styremedlem, samt minst en vara – helst tre. Dersom styreleder velges blant de sittende styremedlemmene, skal det velges to styremedlemmer.

Det er erfaringsmessig en fordel dersom minst ett styremedlem bor i rekkehusene.

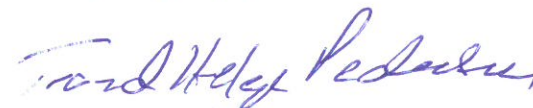
Forslag til vedtak a): Styreleder velges for to år

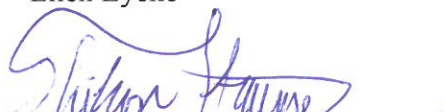
Forslag til vedtak b): Styremedlemmer og varamedlemmer velges for hhv. to år og ett år.

BEKKESTUA, 01.02.2018

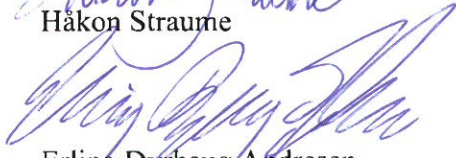
I STYRET FOR GJØNNESSKOGEN HUSEIERFORENING


Ellen Lycke


Trond Helge Pedersen


Håkon Straume


Helene Hille-Dahl


Erling Dyrhaug Andresen


Bjørn Lørstad

NAVNESEDDEL FOR GENERALFORSAMLING 2018

(Benyttes av huseier/seksjonseier som selv møter på generalforsamling)

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn Gjønnesskogen nr.



*****klipp her*****

FULLMAKT FOR GENERALFORSAMLING 2018

Navn

Gis herved fullmakt til å møte på generalforsamling for Gjønnesskogen Huseierforening
tirsdag 10. april 2018

I henhold til vedtektene kan ingen møte med mer enn en (1) fullmakt.

.....
Signatur (huseier/seksjonseier)

.....
Navn med blokkbokstaver

Resultatregnskap Gjønesskogen Huseierforening, 2017

	Note	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 264 280	1 059 400	1 264 200	1 411 202
Annen driftsinntekt	2	86 057	77 870	65 600	89 100
Sum driftsinntekter		1 350 337	1 137 270	1 329 800	1 500 302
Utgifter					
Lønnskostnad	3	79 868	57 050	57 000	79 870
Annen driftskostnad	4	437 590	467 814	577 760	454 700
Vedlikehold, innkjøp	5	216 868	1 924 975	2 031 500	191 250
Påkostninger, rehab, investering	6	116 000	0	0	145 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	9	83 069	0	0	332 280
Sum driftskostnader		933 395	2 449 840	2 666 260	1 203 100
Driftsresultat før finansposter		416 943	-1 312 570	-1 336 460	297 202
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	6 724	1 121	1 150	1 150
Finanskostnad	8	110 528	32 866	180 500	130 536
Sum finansposter		-103 804	-31 745	-179 350	-129 386
Årsresultat		313 139	-1 344 315	-1 515 810	167 816

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2017

	Note	Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	9	1 578 318	0
Sum varige driftsmidler		3 078 318	1 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	0
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		3 078 618	1 500 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		74 939	0
Andre fordringer	10	44 680	41 799
Sum fordringer		119 619	41 799
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 530 500	1 081 623
Sum omløpsmidler		1 650 119	1 123 422
Sum eiendeler		4 728 736	2 623 422

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2017

	Note	Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	12	120 000	120 000
Udekket tap	12	-722 301	-1 035 440
Sum egenkapital		897 699	584 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 15	3 647 735	1 972 354
Sum langsiktig gjeld		3 647 735	1 972 354
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 140	0
Forskudd felleskostnader		64 800	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 363	66 508
Sum kortsiktig gjeld		183 302	66 508
Sum gjeld		3 831 037	2 038 862
Sum egenkapital og gjeld		4 728 736	2 623 422


Gjønnesskogen Huseierforening

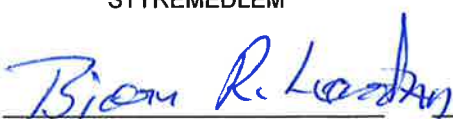
Sted: Sundviken, dato: 1.2.2018


Ellen Merete Strømmen Lycke
STYRELEDER

 
Helene Hille-Dahl
STYREMEDLEM

Trond Helge Pedersen
STYREMEDLEM


Håkon Straume
STYREMEDLEM


Bjørn Roar Lørstad
STYREMEDLEM


Erling Dyrhaug Andresen
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Felleskostnader	1 079 550	1 059 400	1 264 200	1 114 850
Avdrag ordinære lån	102 704	0	0	165 816
Renter ordinære lån	82 026	0	0	130 536
Sum	1 264 280	1 059 400	1 264 200	1 411 202

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Salg nøkler/håndsendere	540	0	0	0
Diverse inntekter	885	1 170	600	600
Oppstillingsplass	56 700	65 600	60 000	60 000
Strøm el-bil	13 532	0	0	20 000
Bidrag til dugnad	14 400	11 100	5 000	8 500
Sum	86 057	77 870	65 600	89 100

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Styrehonorar	69 998	50 000	50 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050	7 000	9 870
Sum	79 868	57 050	57 000	79 870

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Strøm nett/kraft	55 976	43 389	88 389	50 000
Renovasjon	157 978	239 361	211 700	180 000
Containerleie	20 406	0	0	0
Forsikring	23 912	20 019	20 000	29 000
Forvaltning og revisjon	90 232	50 000	121 000	98 500
Innbetalingservice	12 950	7 500	11 300	11 800
Teknisk rådgivning	1 250	0	0	0
Kontingent ABBL	500	0	0	500
Kontingent Vellet	7 840	7 840	7 900	7 900
Snøbrøyting/strøing/feiing	43 105	40 813	45 000	47 000
Utgifter v/styret	8 793	7 971	15 971	9 000
Rekvisita, porto, mm	4 732	10 487	14 000	6 000
Fellesarrangement/dugnad	5 157	33 434	35 000	10 000
Gebyr	4 759	7 001	7 500	5 000
Sum	437 590	467 814	577 760	454 700

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 3.554,-

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Materialer, redskap, verktøy	3 917	16 867	10 000	0
Maling, beis, olje	3 283	0	0	0
Skilt	6 116	0	0	0
Postkasser	38 500	0	0	0
Vedlikehold bygg	0	261 801	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	6 215	6 500	0
Ventilasjon	39 376	0	0	0
Elektriker, materialer	5 888	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	96 737	96 500	100 000	120 000
Renovasjonsanlegg	0	0	1 850 000	0
Parkeringsanlegg	14 557	1 543 592	0	0
Garasjer	0	0	65 000	0
Skadedyrbekjempelse	8 494	0	0	11 250
Diverse vedlikehold	0	0	0	60 000
Sum	216 868	1 924 975	2 031 500	191 250

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Elektriker, materialer	116 000	0	0	15 000
Bod	0	0	0	130 000
Sum	116 000	0	0	145 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Renter på restanse	683	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	6 041	1 121	1 150	1 150
Sum	6 724	1 121	1 150	1 150

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Renteutgifter langsiktig lån	110 528	32 866	180 500	130 536
Sum	110 528	32 866	180 500	130 536

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	1 661 387
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 661 387
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	83 069
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	1 578 318

Note 9 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Årets avskrivninger :	83 069
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Forskuttet ladestasjoner	44 680	0
Restanse tidligere forretningsfører	0	41 799
Sum	44 680	41 799

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr.0,-.

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Bankkonto 1	0	961 964
Bankkonto 2	0	119 658
Bankinnskudd (driftskonto)	1 530 500	0
Sum	1 530 500	1 081 623

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Sum vedlikeholdsfond	120 000	120 000
IB oppgraderingsfond	0	1 500 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 035 440	308 875
Fra årets resultat	313 139	-1 344 315
Sum andre fond/udekket tap	-722 301	-1 035 440
Sum egenkapital	-602 301	-915 440

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2017-12	Balanse 2016-12
Gjeldsbrevlån		1 901 972	1 972 354
Gjeldsbrevlån		1 745 763	0
Sum	15	3 647 735	1 972 354

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2017-12	Regnskap 2016-12
Gjeld til forvaltningsklienter	-140	0
Fellesgarasje (ekstern)	0	43 202
Arbeidsgiveravgift	1	0
Påløpte renter	4 502	0
Annen kortsiktig gjeld	0	23 306
Sum	4 363	66 508

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av garasjeanlegg	Finansiering av renovasjonsanlegg
Lånenummer:	90417217869	94907042043
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2017
Rentesats:	3.4 %	3.4 %
Betingelser:		Flytende annuitet
Beregnet innfridd:	05.07.2036	01.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 972 354	0
Avdrag i perioden:	70 382	54 237
Opptak i perioden:	0	1 800 000
Lånesaldo 31.12:	1 901 972	1 745 763
Saldo 5 år frem i tid:	1 501 330	1 243 099

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417217869	98	19 408	1 901 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042043	98	17 814	1 745 772



Til årsmøtet i Gjønnesskogen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gjønnesskogen Huseierforenings årsregnskap som viser et overskudd på kr 313 139. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og 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 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 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.

Offices in:

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 20. mars 2018

KPMG AS



Svein Wiig
Statsautorisert revisor