

Gjønnesskogen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2022

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Tid: torsdag 21.04.2022 kl. 19:00

Sted: Haslum klubbhus - Gjønneskjodet 40, 1357 Bekkestua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 medlemmer til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2021

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Budsjett for 2022

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

06.04.2022

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

NAVNESEDDEL FOR GENERALFORSAMLING 2022

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

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn..... Gjønnesskogen nr.

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

FULLMAKT FOR GENERALFORSAMLING 2022

Navn

Gis herved fullmakt til å møte på generalforsamling for Gjønnesskogen huseierforening
torsdag 21. april 2022

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

.....
Signatur (huseier/seksjonseier)

.....
Navn med blokkbokstaver

Ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Tid: torsdag 21.04.2022 kl. 19:00

Sted: Haslum klubbhus - Gjønneskjodet 40, 1357 Bekkestua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av 2 medlemmer til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte "Styret informerer".

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2021

Se vedlagte årsregnskap.

Regnskapet viser et underskudd på kr 353 031,-.

Se også styret informerer under punkt "Økonomisk situasjon". Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2022

Se vedlagte budsjett for 2022.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Styremedlemmene Trond Helge Pedersen og Pål Hjertén ble i 2020 valgt for 2 år og tar ikke gjenvalg.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Det skal da velges to styremedlemmer og 3 varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem: xx velges for 2 år

Styremedlem: Berit Haugan (nr 44) velges for 2 år

Varamedlemmer:

Ingvild Mogensen, Helle Hille-Dahl og Elisabeth Havn velges for 1 år

6.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem: xx velges for 2 år

Styremedlem: Berit Haugan (nr 44) velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer

Ingvild Mogensen, Helle Hille-Dahl og Elisabeth Havn velges for 1 år

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen

Gjønnesskogen Huseierforening

Styret

Sak 2 - STYRET INFORMERER

2.1 Styrets sammensetning

Erling Dyrhaug Andresen	Styreleder	Valgt i 2021 for 2 år	nr. 44 (Blokk)
Trond Helge Pedersen	Styremedlem	Valgt i 2020 for 2 år	nr. 71 (Rekkehus)
Pål Hjerthén,	Styremedlem	Valgt i 2020 for 2 år	nr. 72 (Blokk)
Ellen Lycke	Styremedlem	Valgt i 2021 for 2 år	nr. 74 (Blokk)

Varamedlemmer

Helene Hille-Dahl	Varamedlem	Valgt i 2021 for 1 år	nr. 62 (Blokk)
Ingvild Mogensen	Varamedlem	Valgt i 2021 for 1 år	nr. 47 (Rekkehus)
Elisabeth Havn	Varamedlem	Valgt i 2021 for 1 år	nr. 69 (Rekkehus)

Styret består av tre menn og en kvinne.

2.2 Generelle opplysninger

Huseierforeningen består av 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 dette.

Styret kjenner ikke til forhold som kan påvirke ytre miljø, utover det som er normalt i et bomiljø. Det ble tilrettelagt for kildesortering med to renovasjonsstasjoner med kommunens fraksjoner tilgjengelig på feltet i 2017. Mye tid har medgått til diverse oppgaver både i forhold til kommunen og til diverse store utfordringer knyttet til avfallsanlegget spesielt.

3 ladestasjoner er montert i 2021. Totalt antall per dato er 22 aktive (7-6-9) fordelt på garasje 1-2-3). Noen ladestasjoner er frakoblet da nåværende eier ikke bruker elbil.

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 ABBL direkte, fortrinnsvis via skade@abbl.no.

Fra 1. mars 2017 har ABBL virket som forretningsfører for Gjønnesskogen huseierforening. I avtalen om forretningsførsel inngår blant annet regnskapsførsel, revisjon og juridisk støtte. Styret er svært fornøyd med den forretningsmessige støtten fra ABBL.

Huseierforeningens revisor for 2021 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningshonoraret til ABB. Huseierforeningen er kollektivt medlem i Furubakken Vel, som blant annet står for innsamling av juletrær.

Økonomisk situasjon

Styret budsjetterte i 2021 med et underskudd på ca. kr 477 000, men årets regnskap er gjort opp med et underskudd i størrelsesorden ca. kr 350 000, da noen budsjetterte utgifter først kommer i 2022. Selve driften har i 2021 også vært negativ, som budsjettert. Vårt driftsresultat (EBITDA for regnskapskyndige) viser et underskudd på ca. kr 260 000, (budsjettert til underskudd på ca. kr 350 000). Avskrivninger på avfallsstasjoner på kr 332 000 og betalte renter på ca. kr 95 000 gir det gitte årsresultatet.

Vi vil ha betydelig mindre avskrivninger på avfallstasjonene i 2022, og i 2023 er de helt borte. Ut ifra det ser vi i langtidsbudsjettet at årsresultatet blir betydelig bedre i 2023, med betydelig overskudd. Vi har også svært god likviditet, ved årsskiftet hadde vi ca. kr 2 millioner innestående på konto. Det er på den bakgrunn vi tør å budsjettere med et betydelig underskudd også i 2022.

Hovedgrunnen til underskuddet i 2021 er kostnader forbundet med avfallstasjonene og garasjeanlegget.

Det er også her betydelige kostnader vil komme 2022. Vi har et etterslep på fakturering av arbeidet i garasjeanlegget i forbindelse med oppgradering av strømtilførsel og installering av egne strømmålere ned til garasjen. Garasjeanlegget har hittil fått strøm fra boligsameiets strømmålere, og vi har hatt en komplisert fordelingsnøkkel oss imellom. Denne avtalen er nå avsluttet. Vi har fått tilslag fra Bærum kommune om tilskudd til oppgradering av strømtilførselen til elbilene på kr 50 000. Resten av kostnaden dekkes av dekningsbidraget på kr 5000 per ladestasjon som må betales ved installasjon av egen ladestasjon. (Det vil fremstå som en utgift i vårt regnskap, samtidig som dekningsbidraget står som inntekt).

Den største usikkerhetsposten i budsjettet er utgifter til strøm.

2.3 Aktiviteter 2021

Generalforsamlingen ble avholdt 27.04.2021 digitalt grunnet koronapandemien og ny forskrift i den forbindelse. Totalt 38 boenheter deltok via min side i ABBL-portalen.

I løpet av inneværende periode er det avholdt 9 styremøter og 2 møter med ABBL. Medgått tid har variert fra 1,5 til 3 timer.

Hovedarbeidet for styret inneværende periode har vært en mengde vedlikeholdsprosjekter og oppfølging i den forbindelse, i tillegg til diverse befaringer. Videre forberedende aktiviteter til dugnader. Det har fortsatt vært en utfordrende oppgave med kontinuerlig fokus og oppfølging av renovasjonsstasjonene. Etter montering av ozonanlegget og varmekabler på stasjonene ser det nå ut som anlegget fungerer som tiltenkt fra begynnelsen; et luktfritt anlegg som også kan tømmes vinterstid.

I tillegg har styret jobbet med å vurdere prioriteter i vedlikeholdsplanen, hente inn tilbud og planlegge huseierforeningens langsiktige økonomi. Tross store kostnader inneværende periode har GH god økonomi.

2.3.1 Arrangementer

Dugnad.

Grunnet koronapandemien ble vårdugnaden avlyst. Høstdugnaden ble gjennomført med brukbart oppmøte. Innsatsen var god, vi hadde 58 % fremmøte, og vi fikk gjennomført oppgavene på listen. Dugnaden ble dessverre ikke avsluttet slik tradisjonen har vært med

samling og bevertning grunnet koronarestriksjoner. Tusen takk til alle som møtte opp på dugnad, og takk for gode tilbakemeldinger om at feltet fremstår ryddig og pent. 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. Dessverre er det bare omtrent halvparten av dem som får faktura tilsendt som betaler denne.

Julerettening.

Grunnet koronarestriksjoner ble det kun tenning av juletreet uten arrangement for barn 1.søndag i advent.

2.3.2 Vedlikeholdsprosjekter i denne styreperioden.

Styret og styrets gode hjelpere har fått utført følgende vedlikeholdsoppgaver inneværende periode:

- **Diverse oppgradering av avfallsanlegget.** En trinnvis plan er fulgt for å løse lukt og flueproblemet, vinterutfordringer og andre tekniske utfordringer. Aktiviteter har blant annet vært installasjon av ozonanlegg og varmekabler på anleggene. Reparasjoner på anlegget er utført under garanti. Ut over dette utfører styret mye arbeide med tilsyn og fysisk komprimering av spesielt papir- og plastcontainere.
- **Kontroll av brannapparater i garasjen.** Ettersyn og kontroll utført av styret 4 ganger i året. Eksisterende brannapparater ble byttet i mai 2021 grunnet utløpsdato.
- **Lekeplasser.** Nytt lekehus foran blokk 3 ble montert.
- **Avtrekksvifter fra garasjen.** Arbeid med avtrekksvifter i garasje 2 og 3 for å sikre forskriftsmessig avtrekk og redusere støynivå i enkelte seksjoner pågår. (Vifte i garasje 1 fungerer som tiltenkt). Arbeidet har pågått lenge og vi er fremdeles ikke i mål her. Det har vært gjort flere befaringer med diverse fagpersoner.
- **Port til garasjeanlegg.** Etter noen problemer med at porten hang seg ble det installert ny motor på porten i 2021.
- **Garasjene.** Vi har også installert kabelbroer i taket i garasjene for å sikre at kablene ikke faller ned.

Annet:

Rettslige skritt

Huseierforeningens tvist med en beboer som gjaldt styringsrett til garasjeanlegget ble avsluttet ved forlik i 2021. Huseierforeningens prinsipielle standpunkt ble ivaretatt i forliket. Utgifter til rettshjelp ble stort sett dekket av forsikringen.

- **Parkeringsproblematikk på gjesteparkeringsplasser.** Det er ikke tillatt at beboere fast parkerer på disse. Det er stadige tilfeller med at gjester ikke får plass. Også i 2021 er det lagt lapper på bilruten til gjengangere med variabelt resultat. Eget skriv som gjaldt parkering på plassen til høyre for innkjøring (ved de brune garasjene) ble utdelt.

Saker med Bærum kommune.

- **Forvaltning av skog og forebygging av faunakriminalitet.** Befaring av området utført med kommunen og GH i november 2020. Det planlegges å etablere en skjøtselsplan for eget område og tilsluttende eiendommer. Planen vil gi oss en faglig vurdert «kjøreplan» for spørsmål om ønsket hogst fra beboerne. Videre har kommunen gjort et initiativ ovenfor GH for forebygging av faunakriminalitet.
- **Sparkesykkelparkering.** Farlig forhold rapportert til kommunen. Rettet umiddelbart. Kommunen har meddelt at det vil ikke monteres parkeringsplate grunnet problemer med brøyting av området sørøst av blokk 4.
- **Støtte til ladestasjoner.** Etter søknad har vi fått innvilget støtte på kr 50 000 til oppgradering av strømtilførselen i garasjene. Beløpet utbetales når oppgraderingen er slutført.

Styret retter en stor takk til alle som har stått på og hjulpet med en eller flere av de utførte oppgavene.

2.3.3 Utleie av parkeringsplasser ute og inne

Ønsker man å leie parkeringsplass inne eller ute (mellom blokkene) kontaktes styreleder eller forretningsfører, ABBL. Den som leier parkeringsplass må binde seg til å leie for minst 6 mnd. Plassene leies ut i 2 perioder, fra 01.01 - 30.06 og fra 01.07-31.12. Utleide plasser merkes med registreringsnummer fra leieavtalen. **Permanent parkering fordrer leieavtale.**

Prisen for parkeringsplasser vil justeres fra 1. juli. I årsmøtevedtaket som åpnet for utleie ble prisen for inneplasser satt til kr 400,- per måned. Av ukjente grunner er denne prisen senere redusert til kr 300,-. Prisen vil nå justeres tilbake til den prisen opprinnelig satt av årsmøtet for inneplasser til kr 400,- per måned fra 1. juli. (kr 300 for plasser med begrenset tilgang). Tilsvarende vil prisen for uteplasser justeres til kr 250,- per måned fra samme dato.

2.3.4 Kostnadsbidraget

Kostnadsbidraget er kr 1200,- per måned. Styret ser ikke noe behov for å endre dette for neste periode.

2.3.5 Renovasjon

Arbeidet med reduksjon av lukt og vintertilgjengelighet på avfallstasjonene er nå fullført

2.3.6 Vaktmestertjenester

Bærum Hageservice har vært engasjert som anleggsgartner ansvarlig for plenklipping og sprøyting av ugress på fellesarealer. Ny avtale ble inngått og signert i 2020.

Vaktmesterkompaniet har vært ansvarlig for snøbrøyting, strøing og feiing 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.gjønnesskogen.no, holdes jevnlig oppdatert med informasjon om hva som skjer i huseierforeningen. I tillegg har styret en e-postliste for informasjon, send en e-post med emne «Informasjon» til huseierforeningen@gjønnesskogen.no for å melde deg på.

2.4 Kommende / pågående vedlikeholdsprosjekter ikke nevnt annensteds.

- **Bepantning med tujahekk nedenfor blokk 4.** Kostnadsbegrenset til kr.10.000 for innkjøp av hekkplanter. Utføres av beboere i blokk 4.
- **Grøntanlegg.** Det er gjennomført tilleggsarbeider ved Bærum Hageservice i 2021. Aktuelle områder var ved rekkehus 41, ved bod 3, ved bod 4 og øst side bod 2.

Ut over dette er det ikke identifisert vesentlige vedlikeholdsbehov for Huseierforeningens eiendeler. Samtlige fremtidige vedlikeholdsprosjekter antas finansieres gjennom normal drift av Huseierforeningen. Dersom inntekter og utgifter holdes på dagens nivå vil det ikke være behov for ytterligere lånefinansiering eller endring i dekningsbidrag.

Med vennlig hilsen

Styret

Gjønnesskogen huseierforening

Resultatregnskap Gjønesskogen Huseierforening, 2021

	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 202
Annen driftsinntekt	2	274 856	173 125	218 500	338 500
Sum driftsinntekter		1 686 056	1 584 325	1 629 702	1 749 702
Utgifter					
Lønnskostnad	3	114 100	110 100	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4	760 944	608 531	724 500	817 700
Vedlikehold, innkjøp	5	741 958	526 389	816 000	448 250
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	332 277	332 277	332 280	249 208
Sum driftskostnader		1 949 280	1 577 297	1 986 880	1 629 258
Driftsresultat før finansposter		-263 224	7 028	-357 178	120 444
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	5 619	16 426	10 000	10 000
Finanskostnad	7	95 426	112 153	130 000	130 000
Sum finansposter		-89 807	-95 727	-120 000	-120 000
Årsresultat		-353 031	-88 699	-477 178	444

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2021


	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	8	249 208	581 486
Sum varige driftsmidler		1 749 208	2 081 486
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		1 749 508	2 081 786
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		83 575	69 853
Sum fordringer		83 575	69 853
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 863 034	2 046 724
Sum omløpsmidler		1 946 609	2 116 577
Sum eiendeler		3 696 118	4 198 362

Balanse Gjønesskogen Huseierforening, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	120 000	120 000
Udekket tap	10	-1 036 862	-683 831
Sum egenkapital		583 138	936 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	2 923 942	3 116 339
Sum langsiktig gjeld		2 923 942	3 116 339
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 265	110 065
Forskudd felleskostnader		27 955	31 603
Annen kortsiktig gjeld	12	24 818	4 187
Sum kortsiktig gjeld		189 038	145 855
Sum gjeld		3 112 980	3 262 194
Sum egenkapital og gjeld		3 696 118	4 198 362


Gjønesskogen Huseierforening

Sted: Sandvika, dato: 24.03.22


 Erling Dyrhaug Andersen
 Styreleder


 Ellen Merete Strømmen Lycke
 Styremedlem


 Trond Helge Pedersen
 Styremedlem


 Pål Hjerthen
 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 fortløpene 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 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	1 114 848	1 114 848	1 114 850	1 114 850
Avdrag ordinære lån	165 816	165 816	165 816	165 816
Renter ordinære lån	130 536	130 536	130 536	130 536
Sum	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 202

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Oppstillingsplass	60 000	58 000	60 000	80 000
Salg av ladestasjon	139 000	85 500	85 000	85 000
Strøm el-bil	70 456	26 625	70 000	120 000
Diverse inntekter	0	0	0	50 000
Bidrag til dugnad	5 400	3 000	3 500	3 500
Sum	274 856	173 125	218 500	338 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	10 100	14 100	14 100
Sum	114 100	110 100	114 100	114 100

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	134 590	64 193	120 000	160 000
Veilys	2 612	2 611	3 000	3 000
Renovasjon	232 873	214 829	233 000	240 000
Containerleie	27 597	16 641	20 000	55 000
Forsikring	34 843	32 742	35 000	41 200
Forvaltning og revisjon	105 118	103 310	105 500	105 500
Innbetalingservice	3 966	4 842	6 000	4 500
Juridisk rådgivning/bistand	50 494	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	7 840	7 840	8 500	8 500
Grøntanlegg	97 500	97 500	110 000	110 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	54 350	52 506	60 000	60 000
Utgifter v/styret	0	0	9 000	7 000
Rekvisita, porto, mm	440	2 189	3 500	3 000
Datautgifter o.l	1 235	1 145	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	368	0	10 000
Gebyr	6 555	6 575	8 000	7 000
Blomster/gaver	432	740	1 500	1 500
Sum	760 944	608 531	724 500	817 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Materialer, redskap, verktøy	7 173	5 004	10 000	5 000
Maling, beis, olje	1 406	1 225	0	2 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	419	0	0	0
Skilt	7 563	2 126	0	1 500
Port	5 625	4 500	0	5 000
Kontorutstyr	213	0	0	0
Elektriker, materialer	193 237	2 614	230 000	5 000
El-bil anlegg	152 665	22 000	130 000	300 000
Grøntanlegg, fellesareal	29 910	70 601	50 000	30 000
Asfalt	3 962	161 539	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	123 488	0	150 000	0
Renovasjonsanlegg	96 068	152 336	60 000	60 000
Garasjer	104 688	88 464	120 000	23 750
Brannsikringstiltak	1 287	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	14 254	15 981	16 000	16 000
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	0
Sum	741 958	526 389	816 000	448 250

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	-214	3 696	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1 580	8 461	10 000	10 000
Finansinntekt	4 253	4 269	0	0
Sum	5 619	16 426	10 000	10 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	95 426	112 153	130 000	130 000
Sum	95 426	112 153	130 000	130 000

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 661 387
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 661 387
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 412 179
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	249 208
Årets avskrivninger :	332 277
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	2 046 724
Bankinnskudd (driftskto)	1 863 034	0
Sum	1 863 034	2 046 724

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Sum vedlikeholdsfond	120 000	120 000

Andre fond/Udekket tap

IB andre fond/udekket tap	-683 831	-595 133
Fra årets resultat	-353 031	-88 699
Sum andre fond/udekket tap	-1 036 862	-683 831

Sum egenkapital	-916 862	-563 831
-----------------	----------	----------

Boligselskapet 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 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Gjeldsbrevlån	1 583 481	1 668 351
Gjeldsbrevlån	1 340 461	1 447 988
Sum	2 923 942	3 116 339

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Gjeld mellomregning	0	-212
Rettsgebyr	-1 347	645
Påløpte renter	3 865	3 754
Forskudd inkassogebyr (mva)	300	0
Utleggskonto	22 000	0
Sum	24 818	4 187

Note 13 - Gjeld

Kreditor:

	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Formål:	Rehabilitering av garasjeanlegg	Finansiering av renovasjonsanlegg
Lånenummer:	90417217869	94907042043
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2017
Rentesats:	3.30 %	3.30 %
Betingelser:		Flytende annuitet
Beregnet innfridd:	05.08.2036	01.07.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 668 351	1 447 988
Avdrag i perioden:	84 870	107 527
Lånesaldo 31.12:	1 583 481	1 340 461
Saldo 5 år frem i tid:	1 126 860	769 522

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90417217869	98	16 158	1 583 484
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042043	98	13 678	1 340 444

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	1 970 722	1 907 954
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-353 031	-88 699
Tilbakeføring avskrivninger	332 277	332 277
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-192 397	-180 811
Årets endring disponible midler	-213 151	62 768
Disponible midler 31.12	1 757 571	1 970 722



Til årsmøtet i Gjønnesskogen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Gjønnesskogen Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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 avviklet.

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 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.

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

- identifiserer og vurderer 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 modifierer vår konklusjon. 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 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 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.

Oslo, 24. mars 2022
KPMG Norge

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 46.15.xxx.xxx

2022-03-24 19:58:33 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>