

Gjønnesskogen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Tid: torsdag 13.04.2023 kl. 19:00

Sted: Haslum klubbhus - Gjønneskjortet 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 en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra beboere

5.1 Se vedlagte sak fra Sidsel Ringen

6 Budsjett for 2023

7 Valg

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

28.03.2023

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Tid: Torsdag 13.04.2023 kl. 19:00 Sted: Haslum klubbhus - Gjønneskjortet 40, 1357 Bekkestua

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

De som ikke kan møte på ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinær generalforsamling?

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 tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

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 en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styre informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Se vedlagte årsregnskap for 2022.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Saker fra beboere

5.1 Se vedlagte sak fra Sidsel Ringen

6. Budsjett for 2023

Se vedlagte budsjett for 2023

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Det skal velges en styreleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen, styreleder og styremedlemmer for to år av gangen.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Erling Dyrhaug Andresen (nr. 44) velges for 2 år

Styremedlem:

Ellen Lycke (nr. 74) velges for 2 år.

Varamedlemmer:

Ingvild Mogensen (nr 47) velges for 1 år

Helene Hille-Dahl (nr 62) velges for 1 år

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av representanter 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)
Stian Måleng	Styremedlem	Valgt i 2022 for 2 år	nr. 71 (Rekkehus)
Berit Haugan	Styremedlem	Valgt i 2022 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 2022 for 1 år	nr. 62 (Blokk)
Ingvild Mogensen	Varamedlem	Valgt i 2022 for 1 år	nr. 47 (Rekkehus)
Jon Erling Refnes	Varamedlem	Valgt i 2022 for 1 år	nr. 69 (Rekkehus)

Styret består av to menn og to kvinner.

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.

1 ladestasjon er montert i 2022. Totalt antall per dato er 25 aktive (9-5-11, 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.

ABBL har fra 1. mars 2017 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 2022 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningshonoraret til ABBL. Huseierforeningen er kollektivt medlem av Furubakken Vel.

Økonomisk situasjon

Styret budsjetterte i 2022 med et overskudd på kr 444, men årets regnskap er gjort opp med et overskudd på kr 3097 (EBT for regnskapskyndige). Selve driften har også som budsjettert

vært positiv i 2022. Vårt driftsresultat (EBITDA) viser et overskudd på kr 356 267, (budsjettet til overskudd på kr 369 652.) Avskrivninger på avfallstasjoner på kr 249 208 og betalte renter på kr 111 755 trekkes fra og gir det gitte årsresultatet.

Vi har i 2022 hatt betydelig mindre avskrivninger på avfallstasjonene enn tidligere, og i 2023 er de helt borte. Ut ifra det ser vi i langtidsbudsjettet at årsresultatet blir betydelig bedre i 2023. Ifølge langtidsplanen skulle vi asfaltere stikkveiene i 2024, vi har valgt å flytte dette frem et år slik at det gjøres i 2023. Resultatet blir da svekket med kr 300 000 i 2023, men tilsvarende høyere i 2024, da med et betydelig overskudd. Vi har også svært god likviditet, ved årsskiftet hadde vi ca. kr 2 millioner innestående på konto.

Den største usikkerhetsposten i budsjetter er utgifter til strøm. For å få bedre oversikt på dette vil vi fra 2023 trekke ut utgifter og inntekter for lading av elbiler fra det vanlige budsjettet og regnskapet (de to postene utlikner hverandre). Slik at budsjettet beløp for strøm er det vi bruker på garasjer og varmekabler.

2.3 Aktiviteter 2022

Generalforsamlingen ble avholdt 21.04.2022 på Haslum idrettslags klubbhus.

I løpet av inneværende periode er det avholdt 10 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 vært en betydelig mindre oppgave enn foregående år i forbindelse 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. GH har god økonomi.

2.3.1 Arrangementer

Dugnad.

Både vårdugnad og høstdugnad ble gjennomført med brukbart oppmøte. Innsatsen var god, vi hadde fremmøte på henholdsvis 71 % og 67 %, og vi fikk gjennomført oppgavene på listen. Dugnadene ble avsluttet slik tradisjonen har vært med samling og bevertning rundt grillen. Tusen takk til alle som møtte opp på dugnad og hjelper 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 etter årsmøtevedtak tilsendt faktura som de bes betale. Dessverre er det bare omtrent halvparten av dem som får faktura tilsendt som betaler denne.

Juletretenning.

Det ble kun tenning av juletre uten arrangement for barn 1. søndag i advent. Barneforeldre ble forespurt om arrangement, men det passet dårlig på tidspunktet.

2.3.2 Vedlikeholdsprosjekter i denne styreperioden.

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

- **Avfallsanlegget.** En trinnvis plan er fulgt for å løse lukt og flueproblemet, vinterutfordringer og andre tekniske utfordringer.

Styret har mye arbeide med tilsyn og fysisk komprimering av spesielt papir- og plastcontainere.

Lekeplasser. Nytt lekehus foran blokk 3 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 heller ikke som tiltenkt). Arbeidet har pågått lenge og vi er fremdeles ikke i mål her. Det har vært gjort flere befaringer med diverse fagpersoner uten at vi har fått en konklusjon på hvorfor viftene støyer og vibrerer. Stilt i bero til det er mulig å komme opp på takene igjen.

Annet:

- **Parkeringsproblematikk på gjesteparkeringsplasser.** Det er ikke tillatt at beboere fast parkerer her. Det er stadige tilfeller med at gjester ikke får plass. Også i 2022 er det lagt lapper på bilruten til gjengangere med variabelt resultat.

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.
- **Støtte til ladestasjoner.** Etter søknad fikk vi innvilget støtte på kr 50 000 til oppgradering av strømtilførselen i garasjene. Beløpet ble utbetalt da oppgraderingen var 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.**

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 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 og boligsameiet. I tillegg har styret en e-postliste for informasjon, send en e-post med emne «Informasjon» til huseierforeningen@gjonnesskogen.no for å melde deg på.

Det finnes også en facebook-side, «gjonnesskogen 40-89», som inneholder informasjon om feltet. Denne siden driftes av privatpersoner og ikke av hverken Huseierforeningen eller Boligsameiet.

2.4 Kommende / pågående vedlikeholdsprosjekter ikke nevnt annensteds.

- **Beplantning med tujahekk nedenfor blokk 4.** Kostnadsbegrenset til kr.10.000 for innkjøp av hekkplanter. Utføres av beboere i blokk 4..
- **Inngang bod 3.** Det er problemer med vanninntrenging på gulvet i bod 3 når snø smelter og avløpet fra risten fremdeles er frosset. Det ble gjort en avretting av gulvet ved postkassene i 2019 slik at vannet rant ned mot risten i stedet for inn i boden. Dette har fungert fint ved regnvær. Imidlertid fungerer det ikke godt når det har vært kaldt over en lengre periode, da fryser hele avløpet fra risten ved inngangen. Når vi får mye regn på snø renner det mye vann ned på gulvet, men når risten er frosset blir det liggende og flommer til slutt over til den indre boden. Vi ser på en løsning som innebærer bedre avløp og muligens en varmekabel
- **Lysmast ved inngang til nr. 72.** Det er dårlig belysning på veien utenfor nr. 72 og vi er i ferd med å få satt opp en stolpe med vanlig veibelysning, slik som utenfor nr. 74. Selve lampen er lik den utenfor nr 74 og er donert av Bærum kommune.
- **Asfaltering av stikkveier.** Opprinnelig budsjettet for 2024, men planlegges utført i inneværende år.
- **Postbokser ved inngangen til feltet.** Posten Norge har forespurt om vi vil ha postbokser som pakker kan legges i slik at beboere kan hente pakker der i stedet for å gå på posten hos Rema 1000 på Bekkestua. Boksene åpnes med en kode i Posten app. Man får forespørsel om hvor man vil hente når pakke ankommer. Vi har diskutert litt med posten hvor boksene skal stå og er ikke ferdige med den diskusjonen.

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

Valg:

Det skal velges en styreleder, et styremedlem og 2 varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen, styreleder og styremedlemmer for to år av gangen.

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Erling Dyrhaug Andresen (nr. 44) velges for 2 år

Styremedlem: Ellen Lycke (nr. 74) velges for 2 år.

Varamedlemmer: Ingvild Mogensen (nr 47) velges for 1 år
 Helene Hille-Dahl (nr 62) velges for 1 år

NAVNESEDDEL FOR GENERALFORSAMLING 2023

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

Vennligst bruk blokkbokstaver

Navn Gjønnesskogen nr.



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

FULLMAKT FOR GENERALFORSAMLING 2023

Navn

Gis herved fullmakt til å møte på generalforsamling for Gjønnesskogen huseierforening
torsdag 13. april 2023

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

.....
Signatur (huseier/seksjonseier)

.....
Navn med blokkbokstaver

Resultatregnskap Gjønnesskogen Huseierforening, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 200
Annen driftsinntekt	2	239 352	274 856	338 500	133 500
Sum driftsinntekter		1 650 552	1 686 056	1 749 702	1 544 700
Utgifter					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4	746 186	760 944	817 700	717 700
Vedlikehold, innkjøp	5	433 999	741 958	448 250	646 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar	8	249 208	332 277	249 208	0
Sum driftskostnader		1 543 493	1 949 280	1 629 258	1 477 800
Driftsresultat før finansposter		107 059	-263 224	120 444	66 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	7 792	5 619	10 000	10 000
Finanskostnad	7	111 755	95 426	130 000	140 000
Sum finansposter		-103 962	-89 807	-120 000	-130 000
Årsresultat		3 097	-353 031	444	-63 100

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	8	0	249 208
Sum varige driftsmidler		1 500 000	1 749 208
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		1 500 300	1 749 508
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		59 572	83 575
Sum fordringer		59 572	83 575
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 871 237	1 863 034
Sum omløpsmidler		1 930 809	1 946 609
Sum eiendeler		3 431 109	3 696 118

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	120 000	120 000
Udekket tap	10	-1 033 766	-1 036 862
Sum egenkapital		586 234	583 138
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	2 763 521	2 923 942
Sum langsiktig gjeld		2 763 521	2 923 942
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 058	136 265
Forskudd felleskostnader		29 215	27 955
Annen kortsiktig gjeld	12	11 081	24 818
Sum kortsiktig gjeld		81 354	189 038
Sum gjeld		2 844 875	3 112 980
Sum egenkapital og gjeld		3 431 109	3 696 118

Gjønnesskogen Huseierforening

Sted: _____, dato: _____

Erling Dyrhaug Andresen
Styreleder

Stian Måleng
Styremedlem

Ellen Merete Strømmen Lycke
Styremedlem

Berit Haugan
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

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 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 114 848	1 114 848	1 114 850	1 111 200
Avdrag ordinære lån	165 816	165 816	165 816	160 000
Renter ordinære lån	130 536	130 536	130 536	140 000
Sum	1 411 200	1 411 200	1 411 202	1 411 200

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Oppstillingsplass	61 800	60 000	80 000	80 000
Salg av ladestasjon	28 500	139 000	85 000	0
Strøm el-bil	94 552	70 456	120 000	0
Diverse inntekter	50 000	0	50 000	50 000
Bidrag til dugnad	4 500	5 400	3 500	3 500
Sum	239 352	274 856	338 500	133 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100	114 100	114 100

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	148 430	134 590	160 000	60 000
Veilys	2 808	2 612	3 000	3 000
Renovasjon	239 160	232 873	240 000	240 000
Containerleie	21 349	27 597	55 000	55 000
Forsikring	41 110	34 843	41 200	41 200
Forvaltning og revisjon	106 640	105 118	105 500	105 500
Innbetalingservice	3 626	3 966	4 500	4 500
Juridisk rådgivning/bistand	0	50 494	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	58 664	54 350	60 000	60 000
Utgifter v/styret	4 153	0	7 000	7 000
Rekvisita, porto, mm	2 622	440	3 000	3 000
Datautgifter o.l	1 643	1 235	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	3 260	0	10 000	10 000
Gebyr	6 047	6 555	7 000	7 000
Blomster/gaver	834	432	1 500	1 500
Sum	746 186	760 944	817 700	717 700

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	12 447	7 173	5 000	0
Maling, beis, olje	3 748	1 406	2 000	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	419	0	0
Skilt	2 126	7 563	1 500	0
Port	0	5 625	5 000	5 000
Dører/inngangspartier	2 500	0	0	0
Kontorutstyr	0	213	0	0
Elektriker, materialer	44 332	193 237	5 000	30 000
El-bil anlegg	214 413	152 665	300 000	45 000
Grøntanlegg, fellesareal	37 991	29 910	30 000	0
Asfalt	0	3 962	0	300 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	123 488	0	150 000
Renovasjonsanlegg	7 000	96 068	60 000	20 000
Garasjer	92 969	104 688	23 750	30 000
Brannsikringstiltak	0	1 287	0	0
Skadedyrbekjempelse	13 581	14 254	16 000	16 000
Bod	0	0	0	50 000
Gressklipper	2 893	0	0	0
Sum	433 999	741 958	448 250	646 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	3 678	-214	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 580	10 000	10 000
Finansinntekt	4 114	4 253	0	0
Sum	7 792	5 619	10 000	10 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	111 755	95 426	130 000	140 000
Sum	111 755	95 426	130 000	140 000

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:	1 661 387
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	249 208
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 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 871 237	1 863 034
Sum	1 871 237	1 863 034

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Sum vedlikeholdsfond	120 000	120 000

Andre fond/Udekket tap

IB andre fond/udekket tap	-1 036 862	-683 831
Fra årets resultat	3 097	-353 031
Sum andre fond/udekket tap	-1 033 766	-1 036 862

Sum egenkapital	-913 766	-916 862
-----------------	----------	----------

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 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevlån	0	1 583 481
Gjeldsbrevlån	0	1 340 461
Gjeldsbrevlån	2 763 521	0
Sum	13	2 923 942

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Rettsgebyr	-1 347	-1 347
Påløpte renter	11 965	3 865
Forskudd inkassogebyr (mva)	150	300
Utleggskonto	314	22 000
Sum	11 081	24 818

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Formål:	Renovasjonsanlegg+g	Rehabilitering av garasjeanlegg	Finansiering av renovasjonsanlegg
Lånenummer:	96660150088	90417217869	94907042043
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016	2017
Rentesats:	3.90 %	3.55 %	3.55 %
Betingelser:			Flytende annuitet
Beregnet innfridd:	01.10.2036	11.07.2022	11.07.2022
Opprinnelig lånebeløp:	2 851 736	2 000 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 583 481	1 340 461
Avdrag i perioden:	88 215	1 583 481	1 340 461
Opptak i perioden:	2 851 736	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 763 521	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 942 281	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660150088	98	28 199	2 763 502

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	1 757 571	1 970 722
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 097	-353 031
Tilbakeføring avskrivninger	249 208	332 277
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 000 086	-192 397
Opptak lån	2 851 736	0
Årets endring disponible midler	103 954	-213 151
Disponible midler 31.12	1 849 455	1 757 571



Til årsmøte i Gjønnesskogen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjønnesskogen Huseierforenings årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens 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 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 organisasjonen 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 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 organisasjonens 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. Betyrggende 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

Offices in:

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 organisasjonens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 organisasjonens 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 organisasjonen 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, 29. mars 2023
KPMG AS

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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 09:08:22 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/validator>

Til Styret för Gjönneskogen Huseirforening

Sak till dagsorden og behandling på ordinär generalforsamling i Gjönnesskogen Huseierforening 13.04.2023.

Gjönnesskogens fellesareal og dens vedlikehold är av stor betydelse for trivsel og samhørig-
het i området. Første inntrykket skaper også externt interesse för köp i området og med-
virker til å opprettholde verdien på våre investeringer.

Jeg har registrert og tidligere nevnt at vedlikeholdet av foreningens uteareal ikke blir
tilfredsstillende med eksisterende dugnadsinsats grunnet bl.a

- 1) brist på faglig kompetanse
- 2) store forskjeller i aktiv og effektiv deltagelse p.g.a alder, fysisk mobilitet, kjønn mm
- 3) begrenset tilgang til og manglende erfaring av adekvate redskap og maskiner

Med bakgrunn i dette foreslår jeg:

att styret får i oppdrag å nærmere utrede forutsetningene (inklusiv en eventuell höjning av fellesavgiften med 150-200 kr) for ekstern faglig medvirkning i löpende og nödvendige vedlikehold (slik som klipp av trär, ettersyn av plener, spröjting mot sjukdom, sopp og ugress, gjödsling, ettersyn av beplantning, fjerning av uönsket underskog og ugress etc).

samt att dugnaderne opprettholdes som et socialt samvär med litt lettere arbeide som luking, rydding, mindre "malearbeid" o.l. men med full valfrihet för medlemmer fyllte 78 år och personer med fysiskt handicap. (D.v.s. at eksisterende prosedyre med utsendelse av betalingskrav opphörer för denne gruppe).

Vidare föreslår jeg att stemmeavgivning i disse 2 forslag sker anonymt.

Lycke till med mötet og vennlig hilsen

Sidsel Ringen

Forslag til vedtak:

Styret får i oppdrag å utrede forutsetningene (inklusive en eventuell forhøyelse av fellesavgiften med kr 150-200 per mnd) for ekstern faglig medvirkning i løpende og nødvendige vedlikehold (slik som klipp av trær, ettersyn av plener, spryting mot sykdom, sopp og ugress, gjødsling, ettersyn av beplantning, fjerning av uønsket underskog og ugress osv).

Styrets kommentar:

Huseierforeningen har gjennom flere år brukt profesjonell hjelp til løpende og nødvendig vedlikehold av plener og busker/trær. Vi vet av tidlig erfaring at klipping på dugnadene kan medføre noe utilsiktede konsekvenser, vi har derfor avtale med Bærum Hageservice AS om fast klipping av plener og vedlikehold på beplantning. Videre har vi hatt Hadeland Trefelling til å utarbeide en skjøtselsplan for området. Dette er utgiftsført med tilsammen ca kr 135 000 i 2022. Det er selvfølgelig mulig noen kan ønske at ting ble gjort anderledes, og vi har vært åpne for innspill på dette området. Vi har tilstrebet at midlene fordeles jevnt over feltet og det kan derfor være at ikke alle er like fornøyd med sitt område hele tiden.

Forslag til vedtak:

Beboere som har fylt 78 år eller har fysiske handicap fristilles fra dugnadsplikten.

Styrets kommentar:

Arbeidsoppgavene på dugnadene settes opp etter det vi anser som behov å få utført med den arbeidskraften vi har tilgjengelig. Noen ganger får vi gjort alt på listen, noen ganger noe mindre.

Vi har alltid sett sosialt samvær som en vesentlig del av dugnadene, en mulighet til å bli bedre kjent med naboene, og tror dette faller i smak hos de fleste

Av forskjellige grunner møter noen ikke opp på dugnadene, og årsmøtet har bestemt at de som ikke registrerer deltagelse skal få tilsendt en giro på kr 350 (som det er helt frivillig å betale, den bli heller ikke fulgt opp med purring).