

Gjønnesskogen Huseierforening

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2024

Gjønnesskogen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening 2024

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gjønnesskogen Huseierforening

Tid: onsdag 24.04.2024 kl. 18:00

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 en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styret.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Ekstraordinær nedbetaling av lånet

GH har mye penger på konto (rundt kr 2 mill), og styret foreslår å benytte kr 600 000 til ekstraordinær nedbetaling på lånet. Dette vil gi oss en netto rentegevinst på ca kr 16 000 per år.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjøre en ekstraordinær nedbetaling av lånet i Boligbanken på inntil kr 600.000.

6. Saker fra beboere

6.1 Videoovervåking i garasje av hensyn til uvedkommende og tyveri.

Forslagstiller Hans-Petter Kverneland:

Videoovervåking i garasje av hensyn til uvedkommende og tyveri. Fire videokameraer settes opp og det skiltes ved inngang/nedgang.

Datatilsynet sier følgende om videoovervåking:

«Borettslag, sameier og andre boligselskap

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

(<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/>)

Styrets har undersøkt hvordan dette kan realiseres og etter det vi ser er det behov for 10 kamera (ikke 4) skal vi kunne dekke alle garasjer og deres innganger. (1 inne i hver ende av garasjen pekende innover [6], 1 ved hver nedgang til garasjene [2] og 1 hver ved innkjøring og blå utgangsdør [2].) Noen må drifte et slikt anlegg og påse at det fungerer, at opptakslettes i henhold til reglene og kunne utlever opptak til de som har fullmakt til å be om det. Dette er ikke en styreoppgave, til det er det for omfattende, og det er nærliggende å se til et vaktelskap.

Ved et slikt anlegg kan vi få gode bilder av de personer som måtte begå hærverk eller tyveri i garasjene, men det har dessverre lite for seg, da slike saker av kapasitetshensyn automatisk blir henlagt av politiet, selv med kjent gjerningsperson. Dette vet de aktuelle personene veldig godt, og avskrekkingseffekten blir tilsvarende.

Styret mener derfor det ikke vil være formålstjenlig å investere i et videoovervåkingsanlegg.

Forslag til vedtak: Det innføres videoovervåking av garasjeanlegget. Fire videokameraer settes opp og det skiltes ved inngang/nedgang.

6.2 Snørydding av parkeringsplassene i områdene mellom blokkene.

Forslagstiller Pål Hjerthén:

Snørydding av parkeringsplassene i områdene mellom blokkene.

Med bakgrunn i siste vinters store nedbørmengder, ser vi hvor umulig det er å fjerne snø med ren håndkraft fra området. Den må fjernes maskinelt for at plassene skal være tilgjengelige gjennom vintersesongen. Rett og slett kjøres ut fra garasjeanlegget!

Parkeringsplasser som leies ut her, blir utilgjengelige, og de få «ledige» gjesteplassene brukes som deponi for snømengdene.

Kjørebanelen mellom blokkene får ofte dype hjulspor og gjør ferdsel til fots unødig vanskelig og farlig. Biler subber understellet i snøen mellom hjulsporene.

Leieinntektene går til huseierforeningen, og utgifter til nødvendig snørydding bør derfor dekkes i budsjett for foreningens totale brøyteavtale.

Forslag til vedtak: Kostnad for nødvendig snørydding i garasjelegget dekkes av huseierforeningen. Snøryddingen utføres ETTER BEHOV av entreprenør som får avtale for brøyting av veinettet. Kostnad avtales og legges inn i anbudet for veivedlikehold.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erling Dyrhaug Andresen
Styremedlem, Berit Haugan
Styremedlem, Ellen Merete Strømmen Lycke
Styremedlem, Stian Måleng
Varamedlem, Helene Hille-Dahl
Varamedlem, Jon Erling Refsnes
Varamedlem, Ingvild Mogensen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2025.

8.2 Valg av styremedlemmer

Stian Måleng tar gjenvalg som styremedlem.

Berit Haugan tar gjenvalg som styremedlem.

Ellen Lycke ikke på valg. På valg i 2025.

8.3 Valg av varamedlemmer

Ingvild Mogensen tar gjenvalg som varamedlem.

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Gjønnesskogen Huseierforening
Styret

Sak 2 - STYRET INFORMERER

2.1 Styrets sammensetning

Erling Dyrhaug Andresen, Styreleder, Valgt i 2023 for 2 år, nr. 44 (Blokk)

Stian Måleng Styremedlem, Valgt i 2022 for 2 år, nr. 43 (Rekkehus)

Berit Haugan Styremedlem, Valgt i 2022 for 2 år, nr. 44 (Blokk)

Ellen Lycke Styremedlem, Valgt i 2023 for 2 år, nr. 74 (Blokk)

Varamedlemmer

Helene Hille-Dahl, Varamedlem, Valgt i 2023 for 1 år, nr. 62 (Blokk)

Ingvild Mogensen, Varamedlem, Valgt i 2023 for 1 år, nr. 47 (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.

Bærum kommune har nå bestemt at container til glass- og metallemballasje blir en del av den nåværende løsningen for kildesortering av avfall for husholdningene i Bærum. I den forbindelse har de overført eierskap og vedlikeholdsansvar til oss for den containeren til glass- og metallemballasje som står ved innkjøringen, noe vi har tatt til etterretning (hadde ikke så mye valg). Kostnader for renovasjon vil forbli uendret. Skilting som sier denne containeren er til allment bruk vil bli fjernet.

Det ble montert 1 ny ladestasjon i 2023. Totalt antall per dato er 25 aktive (10-4-11, fordelt på garasje 1-2-3). Noen ladestasjoner er frakoblet da nåværende eier ikke bruker elbil.

ABBL gjennomførte i 2023 en anbudsrunde for forsikringer til de selskaper de er forretningsfører for og vi fikk en billigere forsikring gjennom dette. Huseierforeningens garasjeanlegg og boder er nå forsikret gjennom Protector Forsikring, polisenummer 3441935-1.1. 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 2023 er KPMG. Revisors godtgjørelse er inkludert i forretningshonoraret til ABBL.

Huseierforeningen er kollektivt medlem av Furubakken Vel.

2.21 Økonomisk situasjon

Styret budsjetterte i 2023 med et regnskapsmessig underskudd på kr 63 100, men årets regnskap viser et mye bedre resultat, med et overskudd på kr 91 134 (EBTA for regnskapskyndige).

Selve driften har også som budsjettert vært positiv i 2023. Vårt driftsresultat (EBITDA) viser et overskudd på kr 230 026, (budsjettert til overskudd på. kr 66 900.)

Avskrivninger på avfallstasjoner er nå ferdig og i null, og finans (+ og - renter) på kr 138 892 og avdrag på lån kr 159 936 trekkes fra og gir det gitte regnskapsmessige årsresultatet (EBT).

Forslag til budsjett for 2024 viser et regnskapsmessig overskudd (EBTA) på kr 320 100.

Ifølge langtidsplanen skulle vi asfaltere stikkveiene i 2024, vi valgte å flytte dette frem et år slik at dette ble gjort i 2023. Resultatet ble da svekket med kr 300 000 i 2023, men vil bli tilsvarende høyere i 2024. Vi har svært god likviditet, ved årsskiftet hadde vi ca. kr 2 millioner inntående på konto.

Den største usikkerhetsposten i budsjetter er utgifter til strøm. For å få bedre oversikt på dette er utgifter og inntekter for lading av elbiler fra 2023 trukket fra det vanlige budsjettet og regnskapet (de to postene utlikner hverandre). Det betyr at beløpet som kommer frem i regnskapet for strøm er det vi bruker på garasjer, lys og varmekabler.

2.3 Aktiviteter 2023

Generalforsamlingen ble avholdt 13.04.2023 på Haslum idrettslags klubbhus. I løpet av inneværende periode er det avholdt 10 styremøter og 1 møte med ABBL. Medgått tid har variert fra 1,5 til 3 timer.

Hovedarbeidet for styret inneværende periode har vært vedlikeholdsprosjekter og oppfølging i den forbindelse, i tillegg til diverse befaringer. Videre har det vært mye arbeid med dugnader.

Det har vært en betydelig mindre oppgave enn foregående år med oppfølging av renovasjonsstasjonene, selv om vi fremdeles sliter med at enkelte ikke klarer å brette papp før de legges i papircontainerne, slik at innkastet tettes.

Det har sporadisk vært problemer med varmekablene foran porten. Ved siste gjennomgang ved leverandør ble styringssystemet programmert på nytt, og etter det har kablene fungert som tiltenkt.

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 61 % og 63 %, 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, eller på annen måte deltar i vedlikeholdet av området, får etter årsmøtevedtak tilsendt faktura som de kan velge å betale eller ikke, det er frivillig. Det fører ikke noe

eget regnskap på hvem som betaler eller ikke. Omtrent halvparten av dem som får faktura tilsendt betaler denne.

Julerettening.

Det ble kun gjort tenning av juletreet uten arrangement for barn 1. søndag i advent. Barneforeldre ble forespurmt om å lage et arrangement, men det passet dårlig på tidspunktet.

2.3.2 Vedlikeholdsprosjekter i denne styreperioden.

Styret har fått utført følgende vedlikeholdsoppgaver inneværende periode:

- **Inngang bod 3.** Det har vært 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 fungerte det ikke godt når det var kaldt over en lengre periode, da frøs hele avløpet fra risten ved inngangen. Når vi så fikk mye regn på snø rant det mye vann ned på gulvet, men siden risten var frosset ble det liggende og flommer til slutt over til den indre boden. I høst la vi nytt rør fra risten rundt hjørnet av boden for bedre avløp og la samtidig en varmekabel i røret. Dette ser ut til å ha fungert tilfredsstillende, det er ikke registrert noe overvann i vinter.

- **Gatelys foran nr. 72.** Det ble påpekt dårlig belysning på veien utenfor nr. 72, og i høst satte vi opp en stolpe med vanlig veibelysning. Selve lampen er lik den utenfor nr. 74 og er donert av Bærum kommune. Det er kommet forespørsler om lyset kan dempes da det ser ut til å sjenere noen leiligheter. Det vurderes løsninger på dette, men det er ikke enkelt uten å redusere nytten av lysmasten.

- **Asfaltering.** Alle stikkveiene GH har ansvar for ble asfaltert av Vaktmesterkompaniet i løpet av høsten.

- **Avtrekksvifter fra garasjen.** Arbeid med avtrekksvifter i garasje 2 og 3 for å sikre forskriftsmessig avtrekk og redusere støynivå i enkelte seksjoner pågår fortsatt. (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. Vi har etter å ha konsultert diverse forskrifter funnet ut at dette avtrekket er nødvendig for å luften ut mulige eksosgasser, så vi kan ikke la være å gjøre noe. 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 2023 er det lagt lapper på bilruten til gjengangere med variabelt resultat.

- Det er en del søl i containerne for matavfall. Vi ber om at det brukes to poser for matavfall utenpå hverandre for å forhindre dette.

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 Ladestasjoner

Anlegget fungerer tilfredsstillende for lading, men det er sporadiske problemer med tilkobling, kontakten må noen ganger plugges inn to ganger for at lading skal starte. Vi har purret Ørnulf Wiig AS jevnlig på dette, men de sier de får dårlig respons fra DEFA som har levert anlegget..

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 dem som har stilt opp og hjulpet til med snømåking og strøing.

2.3.7 Generell informasjon

Det ble i forrige års beretning nevnt mulige postbokser ved inngangen til feltet. Posten Norge forespurte om vi ville ha lokale 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. Etter en lengre diskusjon ble vi ikke enige med Posten om plassering og ansvar for snemåking og lignende, så saken ble lagt død.

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. Dette er fremdeles ugjort, har vært vanskelig å finne noen i blokk 4 som vil lede oppgaven.

Et par lekeapparater vil montres ned for rehabilitering i løpet av våren. Dette gjelder vippen foran blokk 3 og vippetraktoren (hesten?) som ble flyttet til flaggstangplassen.

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

Gjonnesskogen huseierforening

Resultatregnskap Gjønnesskogen Huseierforening, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 411 200	1 411 200	1 411 200	1 411 200
Annen driftsinntekt	2	86 000	239 352	133 500	85 000
Sum driftsinntekter		1 497 200	1 650 552	1 544 700	1 496 200
Utgifter					
Lønnskostnad	3	114 101	114 100	114 100	114 100
Annen driftskostnad	4	688 587	746 186	717 700	722 000
Vedlikehold, innkjøp	5	464 487	433 999	646 000	250 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	249 208	0	0
Sum driftskostnader		1 267 176	1 543 493	1 477 800	1 086 100
Driftsresultat før finansposter		230 024	107 059	66 900	410 100
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	23 184	7 792	10 000	10 000
Finanskostnad	7	162 076	111 755	140 000	100 000
Sum finansposter		-138 892	-103 962	-130 000	-90 000
Årsresultat		91 132	3 097	-63 100	320 100

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		1 000 000	1 000 000
Garasjer		500 000	500 000
Sum varige driftsmidler		1 500 000	1 500 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		1 500 300	1 500 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		58 068	59 572
Sum fordringer		58 068	59 572
Bankinnskudd, kasse o.l	8	1 810 822	1 871 237
Sum omløpsmidler		1 868 890	1 930 809
Sum eiendeler		3 369 190	3 431 109

Balanse Gjønnesskogen Huseierforening, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond	9	1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	0	120 000
Udekket tap	9	-822 634	-1 033 766
Sum egenkapital		677 366	586 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 13	2 624 692	2 763 521
Sum langsiktig gjeld		2 624 692	2 763 521
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 441	41 058
Forskudd felleskostnader		31 507	29 215
Annen kortsiktig gjeld	11	14 183	11 081
Sum kortsiktig gjeld		67 131	81 354
Sum gjeld		2 691 823	2 844 875
Sum egenkapital og gjeld		3 369 190	3 431 109

Gjønnesskogen Huseierforening

Resultat og balanse med noter for Gjønnesskogen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjønnesskogen Huseierforening

Styreleder	Erling Dyrhaug Andresen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Berit Haugan (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Stian Måleng (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Ellen Merete Strømmen Lycke (sign.)	21.03.2024

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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 111 320	1 114 848	1 111 200	1 151 200
Avdrag ordinære lån	159 936	165 816	160 000	160 000
Renter ordinære lån	139 944	130 536	140 000	100 000
Sum	1 411 200	1 411 200	1 411 200	1 411 200

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstillingsplass	78 200	61 800	80 000	80 000
Salg av ladestasjon	0	28 500	0	0
Strøm el-bil	0	94 552	0	0
Diverse inntekter	0	50 000	50 000	0
Bidrag til dugnad	7 800	4 500	3 500	5 000
Sum	86 000	239 352	133 500	85 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 001	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	114 101	114 100	114 100	114 100

Selskapet har ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	56 435	148 430	60 000	60 000
Veilys	2 924	2 808	3 000	3 000
Renovasjon	250 510	239 160	240 000	251 000
Containerleie	22 813	21 349	55 000	30 000
Forsikring	50 567	41 110	41 200	44 000
Forvaltning og revisjon	109 904	106 640	105 500	115 000
Innbetalingservice	3 626	3 626	4 500	4 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	7 840	7 840	8 500	8 000
Grøntanlegg	102 500	97 500	110 000	110 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	64 033	58 664	60 000	70 000
Utgifter v/styret	0	4 153	7 000	7 000
Rekvisita, porto, mm	3 013	2 622	3 000	3 000
Datautgifter o.l	1 658	1 643	1 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	4 015	3 260	10 000	5 000
Leie av lokale	2 250	0	0	0
Gebyr	6 000	6 047	7 000	7 000
Blomster/gaver	0	834	1 500	2 500
Sum	688 587	746 186	717 700	722 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	3 438	12 447	0	0
Maling, beis, olje	1 843	3 748	0	0
Skilt	1 500	2 126	0	0
Port	6 500	0	5 000	0
Dører/inngangspartier	0	2 500	0	0
Elektriker, materialer	0	44 332	30 000	0
El-bil anlegg	22 000	214 413	45 000	0
Grøntanlegg, fellesareal	23 730	37 991	0	0
Asfalt	276 338	0	300 000	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	150 000	0
Renovasjonsanlegg	49 120	7 000	20 000	0
Garasjer	0	92 969	30 000	0
Skadedyrbekjempelse	14 394	13 581	16 000	0
Bod	0	0	50 000	0
Gressklipper	0	2 893	0	0
Diverse vedlikehold	65 625	0	0	250 000
Sum	464 487	433 999	646 000	250 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	172	3 678	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	18 364	0	0	0
Finansinntekt	4 649	4 114	0	0
Sum	23 184	7 792	10 000	10 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	162 076	111 755	140 000	100 000
Sum	162 076	111 755	140 000	100 000

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	292 458	1 871 237
Sparekonto Boligbanken	1 518 364	0
Sum	1 810 822	1 871 237

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt egenkapital		
Eiendomsfond	1 500 000	1 500 000
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	120 000	120 000
Belastet Vedlikeholdsfond	-120 000	0
Sum vedlikeholdsfond	0	120 000
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 033 766	-1 036 862
Fra årets resultat	91 132	3 097
Belastet Vedlikeholdsfond	120 000	0
Sum andre fond/udekket tap	-822 634	-1 033 766
Sum egenkapital	677 366	586 234

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		2 624 692	2 763 521
Sum	13	2 624 692	2 763 521

Det er stilt følgende pant:

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Rettsgebyr	-1 347	-1 347
Påløpte renter	15 530	11 965
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	150
Utleggskonto	0	314
Sum	14 183	11 081

Note 12 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 849 455	1 757 571
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	91 132	3 097
Tilbakeføring avskrivninger	0	249 208
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-135 263	-3 000 086
Opptak lån	0	2 851 736
Årets endring disponible midler	-44 131	103 954
Disponible midler UB	1 801 759	1 849 455

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Formål:	Renovasjonsanlegg+ga
Lånummer:	96660150088
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	2 851 736
Lånesaldo 01.01:	2 763 521
Avdrag i perioden:	135 263
Lånesaldo 31.12:	2 628 258
Saldo 5 år frem i tid:	1 874 707

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660150088	98	26 819	2 628 262

Til generalforsamlingen i Gjønnesskogen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gjønnesskogen Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 foreningen 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 foreningens 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. Betyrrende 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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
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

2024-04-02 19:46:27 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>

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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 Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling 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