



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 164 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GURISTUVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 033 654	2 473 684
Sum inntekter		2 033 654	2 473 684
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		2 470 029	1 265 089
Sum kostnader		2 611 119	1 402 979
Driftsresultat		-577 465	1 070 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		611	1 331
Sum finansinntekter		611	1 331
Annen finanskostnad		50 932	99 523
Sum finanskostnader		50 932	99 523
Netto finans		-50 321	-98 192
Ordinært resultat før skattekostnad		-627 786	972 513
Ordinært resultat etter skattekostnad		-627 786	972 513
Årsresultat		-627 786	972 513
Totalresultat		-627 786	972 513
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-627 786	972 513
Sum overføringer og disponeringer		-627 786	972 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 490 000	80 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		99 626	149 436
Sum varige driftsmidler		80 589 626	80 639 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 589 626	80 639 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		164	11 929
Sum fordringer		164	11 929
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 285	551 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 285	551 108
Sum omløpsmidler		549 449	563 037
SUM EIENDELER		81 139 075	81 202 473

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 119 074	54 746 859
Sum opptjent egenkapital		54 119 074	54 746 859
Sum egenkapital		54 294 074	54 921 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 146 924	5 636 407
Øvrig langsiktig gjeld		20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld		26 665 563	26 155 046
Sum langsiktig gjeld		26 665 563	26 155 046
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 657	84 946
Leverandørgjeld		79 330	15 324
Annen kortsiktig gjeld		15 451	25 298
Sum kortsiktig gjeld		179 439	125 568
Sum gjeld		26 845 002	26 280 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 139 075	81 202 473



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234804

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 164 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GURISTUVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 033 654	2 473 684
Sum inntekter		2 033 654	2 473 684
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		2 470 029	1 265 089
Sum kostnader		2 611 119	1 402 979
Driftsresultat		-577 465	1 070 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		611	1 331
Sum finansinntekter		611	1 331
Annen finanskostnad		50 932	99 523
Sum finanskostnader		50 932	99 523
Netto finans		-50 321	-98 192
Ordinært resultat før skattekostnad		-627 786	972 513
Ordinært resultat etter skattekostnad		-627 786	972 513
Årsresultat		-627 786	972 513
Totalresultat		-627 786	972 513
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-627 786	972 513
Sum overføringer og disponeringer		-627 786	972 513



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 490 000	80 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		99 626	149 436
Sum varige driftsmidler		80 589 626	80 639 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 589 626	80 639 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		164	11 929
Sum fordringer		164	11 929
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 285	551 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 285	551 108
Sum omløpsmidler		549 449	563 037
SUM EIENDELER		81 139 075	81 202 473

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	54 119 074	54 746 859
Sum opptjent egenkapital	54 119 074	54 746 859
Sum egenkapital	54 294 074	54 921 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 146 924	5 636 407
Øvrig langsiktig gjeld	20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld	26 665 563	26 155 046
Sum langsiktig gjeld	26 665 563	26 155 046
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 657	84 946
Leverandørgjeld	79 330	15 324
Annen kortsiktig gjeld	15 451	25 298
Sum kortsiktig gjeld	179 439	125 568
Sum gjeld	26 845 002	26 280 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 139 075	81 202 473



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Guristuveien Borettslag

25. april 2022

Selskapsnummer: 5728





Velkommen til årsmøte i Guristuveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. april 2022 kl. 18:30, Bøler Seniorsenter, Utmarkveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon

Vi minner om at det bare er saklisten og agendaen for generalforsamlingen som skal gjennomgås.

Andre saker og "eventuelt" må tas etter at møtet er hevet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Mistillitsforslag til styret
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Guristuveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Valg av møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Det skal stemmes over alle punktene.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5728 - Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 4

Mistillitsforslag til styret

Forslag fremmet av:

Rune Gilhoff, Guristuveien 83L Christian Grytten, Guristuveien 81

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undertegnede ønsker å fremme et mistillitsforslag til styret. Styret består av Jon Hagbartsen (styreleder), Siv Elise Olsen og Jan Roger Forsberg.

Vi mener at det sittende styret ikke har ivaretatt andelseiernes interesser på en god nok måte, og derfor ikke bør fortsette i sine verv.

Vi ønsker å fremme forslag om ekstern profesjonell styreleder til borettslagets styre.

En ekstern profesjonell styreleder kan tilføre styret spisskompetanse på borettslagsloven, økonomi samt drift og vedlikehold. Man får en upartisk styreleder som kan behandle eventuelle konflikter mellom andelseiere, eller mellom styremedlemmer og andelseiere.

Begrunnelse for forslaget:

Forslagstillere har over flere år meldt inn skader på egen andel og på bygningsmassen generelt. Noen skader er meldt inn for fem år siden uten at det er foretatt nødvendige tiltak for å utbedre dette. Styret har besvart henvendelser med utsagn som "Vi kan dessverre ikke stå på pinne til den som skriker høyest", "Styret ønsker ikke innblanding fra utenforstående" og "Vi har ingen plikt til å rapportere til beboerne hva vi foretar oss". Det sittende styret oppleves som lite imøtekommende og lite villige til å informere andelseiere om viktige forhold i borettslaget.

I 2019 stemte generalforsamlingen for at det skulle utarbeides en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Hensikten med dette forslaget var å gi andelseierne en oversikt over bygningenes tilstand og en forutsigbar fremtid med tanke på vedlikehold og økonomi i borettslaget. Styret har utarbeidet vedlikeholdsplanen sammen med OBOS Prosjekt, men følger ikke tiltak slik de er beskrevet i vedlikeholdsplanen, verken når det gjelder utførelse eller tidsintervall. Styret informerer om at de kun har benyttet vedlikeholdsplanen som et styringsverktøy, men bruker "sunn fornuft" og råd fra "andre aktører" når de bestemmer hvordan vedlikehold skal utføres. Vedlikeholdsplanen har



heller liten verdi da de tiltakene og tidsperiodene som er oppgitt i vedlikeholdsplanen ikke følges.

Styret har tatt opp lån på 1 million kroner for dekke det de betegner som "uforutsette" og "ekstraordinære" vedlikeholdskostnader. Styret informert ikke andelseierne om dette låneopptaket. Styret opplyser at de synes det var unødvendig å informere andelseierne om låneopptak. Styret har økt felleskostnadene med 10 % for å dekke inn dette lånet.

De nevnte vedlikeholdskostnadene omhandler utbedring av råteskader og utskifting av takbeslag på rekkehusene, samt maling av vinduer i borettslaget. Dette kan ikke betegnes som uforutsette eller ekstraordinære tiltak. Alle tiltak som utføres for å holde en bygning i tilsvarende stand som når den sto ferdig som nybygg, må regnes som ordinært vedlikehold. Ekstraordinært vedlikehold vil da være tiltak som fører en bygning til en annen stand eller bedre standard enn den har vært tidligere.

Vedlikeholdsplanen fra OBOS beskriver store råteskader på utvendig kledning på rekkehusene, og anbefaler at utvendig kledning skiftes i sin helhet i 2025. Styret har på sin side valgt å igangsette arbeider med å skjære ut deler av utvendig kledning og erstattet dette med nytt panel.

I vedlikeholdsplanen er årsaken til de store råteskadene beskrevet. Tiltakene styret har utført, endrer ikke på den grunnleggende problematikken som har forårsaket råteskadene. Man kan da anta at det med stor sannsynlighet vil oppstå nye og omfattende råteskader etter relativ kort tid. Forventet teknisk levetid på utvendig kledning er på mellom 40-50 år ved normalt vedlikehold. Utskifting av kledningen i sin helhet til en type som er bedre egnet, vil sannsynligvis være kostnadsbesparende for borettslaget over tid.

Styret v/styreleder oppgir følgende begrunnelse for deres valg av løsning: "Utskifting av kledning er et veldig stort og kostbart prosjekt, så vi prøvde oss frem med rimeligere løsninger i første omgang. Det kan hende at det i fremtiden blir nødvendig å skifte ut alt".

Styret v/styreleder skrev på Vibbo den 4. desember 2021 følgende: "Styret har satt i gang store vedlikeholdsprosjekter, både pga. at det er foreskrevet i vedlikeholdsplanen som årsmøtet påla styret å utarbeide, men også fordi enkelte beboere høyløst har krevd prosjekter igangsatt, med sterke beskyldninger om at styret misligholder sine forpliktelser."

Dette er ikke en god begrunnelse for kostbare vedlikeholdsprosjekter og styrets påstander stemmer heller ikke. Når man igangsetter slike prosjekter, må det begrunnes med nødvendig vedlikehold, ikke at styret er pålagt dette av andre. Andelseiere har informert styret om vanninntrenging gjennom tak/vegger og råteskader. Da skadene først ble meldt inn av andelseiere, benektet styret omfanget av skadene. Det ble da stilt



spørsmål til om styret har utført nødvendig kontroll og vedlikehold av bygningsmassen på grunn av det store omfanget av skadene.

Forslagstillere mener det sittende styret har tatt flere lite hensiktsmessige og kostbare avgjørelser i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen, og de har ikke fulgt vedlikeholdsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen. Styret har heller ikke innhentet flere tilbud på store vedlikeholdsprosjekter. Dersom fremtidig vedlikehold ikke blir utført på en hensiktsmessig måte, kan dette bety ytterligere unødvendige kostnader for borettslaget.

Forslagstillere mener at ved store og kostbare vedlikeholdsprosjekter, må det foreligge en ryddig og åpen prosess som kan dokumenteres i ettertid. Det bør i forkant være innhentet nødvendig kompetanse fra ekstern aktør som OPAK eller tilsvarende, og det må være innhentet tilbud fra flere aktører før arbeid igangsettes. Generalforsamlingen bør i større grad inkluderes i slike beslutninger.

Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget om ekstern profesjonell styreleder, kan det tilføre styret nødvendig kapasitet, kompetanse og objektivitet slik at borettslaget i fremtiden kan driftes i andelseierens beste interesse.

Styrets innstilling

Dette forslaget mangler både navn på person/firma som ønsker å overta styreledervervet, og prisen på de tjenestene som firmaet vil fakturere til borettslaget. Dette ble påpekt til forslagsstillerne, men de insisterte på å presentere sin kandidat på årsmøtet.

De har også forsøkt å verve sine kandidater til styreverv blant rekkehusbeboerne, og argumentert med at styret angivelig har forsøkt å så splid mellom rekkehus og blokker.

Styret vil imøtegå påstandene som er satt frem som begrunnelse for mistillitsforslaget.

De kvalitetene som forslagsstillerne mener at en ekstern styreleder kan tilføre borettslaget er allerede ivaretatt gjennom forretningsføreravtalen med OBOS, som har all den ekspertise vi kan tenkes å trenge. Derfor rådfører vi oss med OBOS når vi er i tvil om noe, og vi har aldri fått dårlige råd derfra.

Det er ikke riktig at innmeldte feil ikke er blitt forsøkt utbedret. De eksemplene som er presentert som typiske svar fra styret på beboernes spørsmål er kommet etter gjentatte meldinger om samme sak. Styret forsøker alltid å gi et skikkelig svar, men når samme sak opptar agendaen vår gjentatte ganger må vi før eller senere bruke tiden vår på andre saker.



Det er beklagelig at forlagsstillerne mener at styret er lite imøtekommende, men vi mener selv at vi har strukket oss langt for de som har bedt om informasjon. Den som har villet se kvitteringer, fakturaer og inngåtte avtaler har fått dette forevist.

Vi innhenter alltid råd fra fagfolk i byggtekniske saker, og vi har begynt å aktivt bruke vedlikeholdsplanen nå i det første året av den femårsperioden som planen dekker. Påstanden om at styret ikke følger vedlikeholdsplanen er feil.

Finansieringen av det vedlikeholdet som ikke var budsjettert ble gjort med et lån som ble tatt opp i samråd med OBOS. Lånet var tatt opp innenfor styrets fullmakter, og det er kontrollert av forretningsføreren. Husleieøkningen er på ingen måte dramatisk, og vi har heller ikke hatt mye økning i årene før.

Styret har aldri benektet eksistensen av råteskader på rekkehusene. Det er heller ikke riktig at styret har bagatellisert omfanget av skader som beboere har påvist på eget initiativ. Utbedringer er gjort i flere omganger, men med et opphold i den tiden vi ventet på at vedlikeholdsplanen skulle bli ferdigstilt.

Styrets innstilling er å avvise mistillitsforslaget.

Å innsette en ekstern styreleder kommer til å medføre en større avstand mellom beboere og styre, slik at det for den enkelte beboer vil bli en fare for at de ikke når frem med sakene de ønsker å ta opp.

Styret ønsker å tjene beboerne på best mulig måte, og vi prøver å kutte kostnader der vi kan. Med en ekstern styreleder kan man regne med mangedoblede administrasjonskostnader.

Forslag til vedtak

Det sittende styret avsettes. Borettslaget velger en ekstern profesjonell styreleder og to andelseiere som styremedlemmer. Styret velges for to år. Konkrete kandidater til ekstern styreleder og styremedlemmer fremlegges før eller på generalforsamlingen.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torun Aa Ingolfsrud
Fordi jeg har fått god erfaring etter ett år i styret.
Har også erfaring som styremedlem samt vara fra tidligere år i dette brl.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Arnold Hagbartsen	Guristuveien 75
Styremedlem	Jan Roger Forsberg	Guristuveien 85 P
Styremedlem	Siv Elise Øverlid Olsen	Guristuveien 85 L
Varamedlem	Torun Aa Ingolfsrud	Guristuveien 85 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Guristuveien Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Guristuveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990164290, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Guristuveien, 69,71,73,75

Guristuveien 77,79,81

Guristuveien 83 A-H,j-N,p

Guristuveien 85 A-H,j-N,p

Gårds- og bruksnummer:

164 102

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Guristuveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter. Utenom styremøtene har vi hatt utstrakt kontakt med hverandre for å diskutere saker som har oppstått, og enkelte beslutninger er blitt tatt på e-post. Koronatiltakene gjorde at vi var avskåret fra å bruke leide lokaler til møtene, men vi har løst det ved å holde styremøter hjemme hos hverandre, og også i garasjen. Borettslaget er blitt spart for noen kostnader i løpet av denne tiden, men nå gjør vi en vurdering fra møte til møte om vi skal leie lokale eller ikke

Styrets medlemmer - oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder.

Fakturamottak, e-post

Vedlikeholdsstyring, gressklipping, vaktmester

Schindler, Windsor, HMS

Innkalling og protokoller, fakturagodkjenning, elbillading, kontakt mot OBOS og eksterne instanser

Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Styret bruker Vibbo, en tjeneste fra OBOS. Tilgang får man gjennom nettsiden <https://vibbo.no/guristuveien>, eller gjennom en app som kan lastes ned til smarttelefon. For de som ikke har godkjent elektronisk kommunikasjon blir viktige skriv distribuert i postkassene.

Dugnad og containere

Vi arrangerte en dugnad 29. september i fjor. Takk til de som deltok.

HMS

Vi gjenopprettet avtalen med Norsk Brannvern i fjor. Dette gjorde vi for å være sikre på at vi overholder våre lovpålagte forpliktelser.

Vi bruker OBOS sitt digitale HMS-system for varsling av kontroller som må utføres for å sikre at borettslaget driftes etter gjeldende lover og retningslinjer

Avtaler med leverandører

- Protan for oppsyn med tilstand på tak
- Schindler for service på heiser.
- Windsor for service på garasjeport
- Coor Service Management AS for vaktmestertjenester og trappevask.
- AK Consult om plenklipping.
- Bølertunet Vel for snømåking, strøing og feiing av felles vei.
- Ren Service AS om garasjevasking.
- Telenor for TV og bredbånd.
- Norsk Brannvern

Styret administrerer avtalene med disse leverandørene, og det er bare styret som skal bestille ekstratjenester på vegne av borettslaget.

For TV og bredbånd tilbyr Telenor noen individuelle tillegg til den kollektive avtalen, og disse tilleggene bestiller man til seg selv for egen regning.

Vedlikehold/utbedringer

Vedlikeholdsplan

Vi har begynt på utbedringene som ble anbefalt i vedlikeholdsplanen. Vi styrer vedlikeholdet etter vedlikeholdsplanen, vi betrakter det som et ønskelig og kjærkomment arbeidsverktøy. Og her vil vi understreke at vedlikeholdsplanen er styrets arbeidsdokument. Generalforsamlingen gjør ikke vedtak om hva som skal prioriteres fra vedlikeholdsplanen, og tidshorisonten for tiltakene. Det er mye å ta fatt i, men vi er godt i gang. Det største prosjektet i denne perioden var maling av alle værutsatte vinduer. Vi fikk også malt noen vegger på rekkehusene, hvor det var skiftet råteskadet panel.

Koroantiltakene har ført til forsinkelser på leveranser av materialer og håndverkertjenester. Mye av tiden har gått med til å mase på leverandørene.

Vi fortsetter arbeidet utover vår/sommer og til høsten. Det er bestilt betongundersøkelser i garasjen, og vi har en plan om å få malt vestveggene på blokkene.

Panel på rekkehusene

Panelet på rekkehusene har en noe spesiell utforming, og den har gitt oss et vedlikeholdsproblem. Vi har i flere omganger måttet skifte ut deler av panelet på de mest værutsatte veggene, også før det sittende styret ble satt inn.

I vedlikeholdsplanen er det anbefalt utskifting av panelet på rekkehusene i 2025, men samtidig har OBOS Prosjekt en nedre grense på 20% råteskader før man anbefaler utskifting av en hel vegg. Å skifte ut hele kledningen vil bli veldig kostbart, og det vil tvinge oss til å kaste veldig mye frisk panel.

Sammen med OBOS Prosjekt gjorde vi en kost/nytte-vurdering der vi sammenlignet helutskifting med den strategien vi har fulgt frem til nå. Etter denne vurderingen bestemte vi oss for å fortsette med å skifte ut skadde bord når vi oppdager dem, samtidig som vi gjør en løpende vurdering av situasjonen. Dersom vi oppdager massive råteangrep på hele vegger så kan vi skifte panelet på den ene vegg til en mer vedlikeholdsvennlig type, slik det er gjort på de lave veggene på taket. Vi har også håp om at ombyggingen av gesimskassene vil ha en positiv innvirkning på tilstanden til kledningen.

Lekkasje i svalganger

I enden av svalgangene i tredje etasje har det helt siden bygget var nytt lekket vann fra utsiden, gjennom konstruksjonen, og ut fra innsiden av panelet. Altså ikke inn i leiligheter, men ut i svalgangen.

Det er gjort flere reparasjonsforsøk som bare var delvis vellykkede, helt frem til i fjor. Vi satte firmaet vi har brukt til taktekking på saken, og det ser ut til å være vellykket. Lekkasjen har ifølge utførende firma medført ubetydelige skader. Hvis problemet kommer tilbake må vi prøve på nytt.

Ventilasjon

Der er skiftet 14 avtrekksvifter i blokkene i løpet av denne perioden. Ventilasjonssystemet både i blokkene og i rekkehusene er et ganske simpelt system, med en avtrekksvifte til hver leilighet, styrt fra kjøkkenventilatoren. Viftemotorene slites med årene, og viftebladene tetter seg med fett og støv, så før eller senere må de skiftes.

Vi bestemte oss for å fortsette det tidligere skrinlagte programmet med systemskift av viftene, fordi vi fikk forhandlet oss til en kvantumsrabatt hos leverandøren. Men fordi vi skifter viftene selv blir de tatt litt i rykk og napp. Vi har målsetning om at alle viftene skal være skiftet i løpet av 2022.

**Uteområder**

Vi fikk ny fugleredehuske, med en oppgradering av underlaget under husken. Grunnen til at den gamle ble fjernet var at det ble oppdaget råte i trebjelkene som gikk ned i bakken.

Det kom inn et forslag om å slå av varmekablene foran inngangene og på garasjerampen da strømprisene var som høyest. Men vi har prioritert fremkommelighet og sikkerheten til beboerne fremfor strømsparing. Men varmekablene er blitt manuelt slått av når det var mulig.

Vedlikeholdsøkonomi

Vedlikeholdet har kostet penger som vi ikke hadde, så for å finansiere det tok vi i september i fjor opp et lån på 1 million kroner. Lånet blir tilbakebetalt etter en langsiktig betalingsplan. Styret er blitt kritisert for at vi ikke på forhånd informerte beboerne om at vi hadde søkt om vedlikeholdslån. Der ble også stilt et spørsmål som vi oppfattet som en påstand om at låneopptaket var ulovlig. Men vi så på dette som vanlig forvaltning, ikke som en årsmøtesak.

I størst mulig grad innhenter vi anbud på jobber som skal utføres av håndverkere, slik at vi vet hva vi skal betale for jobber som på forhånd er avgrenset og definert. Vi ønsker å bruke håndverkere som vi er komfortable med å bruke med tanke på profesjonalitet og garantihåndtering. De firmaene som vi hittil har brukt har vist dette, så vi ønsker å fortsette å bruke dem. Vi har prøvd noen ganger før å jakte på det laveste anbudet, men vi blir usikre på kvaliteten av tjenestene som tilbys.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 033 654.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra OBOS gir tilbake.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 611 119.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 627 786 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 370 010 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 617 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022, men det må regnes med at kostnadene vil bli høyere enn budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Guristuveien Borettslag.

Lån

Guristuveien Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Guristuveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guristuveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: E5NU8-YHKLB-HF3PS-7NAY0-XZ1AF-DM310



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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E5NJB-XHKLB-HF3PS-7NAY0-XZ1AF-DM310



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 17:14:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E5NU8-YHKLB-HF3PS-7NAY0-XZ7AF-DM3T0

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).

Vedlegg 1

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>

17 av 30 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



GURISTUVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		437 469	338 627	437 469	370 010
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-627 786	972 513	569 790	272 490
Tilbakeføring av avskrivning	14	49 810	49 810	49 810	49 810
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-489 483	-473 481	-503 000	-558 376
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-450 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-67 459	98 842	116 600	-236 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		370 010	437 469	554 069	133 935

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		549 449	563 037
Kortsiktig gjeld		-179 439	-125 568
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		370 010	437 469

GURISTUVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		509 928	573 004	561 432	510 924
Innkrevde felleskostnader	2	1 500 060	1 447 072	1 490 568	1 612 076
Andre inntekter	3	23 666	3 608	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 033 654	2 023 684	2 052 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 400	-11 400
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-49 810	-49 810	-49 810	-49 810
Revisjonshonorar	6	-6 294	-7 959	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 183	-82 823	-86 000	-89 800
Konsulenthonorar	7	-53 932	-1 617	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-1 387 364	-404 869	-302 000	-617 000
Forsikringer		-176 195	-169 308	-172 500	-182 500
Kommunale avgifter	9	-285 105	-279 298	-273 500	-280 200
Energi/fyring		-150 987	-75 599	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 838	-135 056	-180 000	-188 300
Andre driftskostnader	10	-143 131	-108 562	-140 000	-154 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 611 119	-1 402 979	-1 434 210	-1 792 510
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-577 465	620 705	617 790	330 490
Innbetalt andel fellesgjeld		0	450 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		-577 465	1 070 705	617 790	330 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	611	1 331	0	0
Finanskostnader	12	-50 932	-99 523	-48 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 321	-98 192	-48 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		-627 786	972 513	569 790	272 490
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	972 513		
Fra annen egenkapital		-627 786	0		

GURISTUVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 990 000	74 990 000
Tomt		5 500 000	5 500 000
Andre varige driftsmidler	14	99 626	149 436
SUM ANLEGGSMIDLER		80 589 626	80 639 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		164	7 347
Andre kortsiktige fordringer		0	4 582
Driftskonto OBOS-banken		549 076	434 813
Sparekonto OBOS-banken		209	116 295
SUM OMLØPSMIDLER		549 449	563 037
SUM EIENDELER		81 139 075	81 202 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	54 119 074	54 746 859
SUM EGENKAPITAL		54 294 074	54 921 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 146 924	5 636 407
Borettsinnskudd	17	20 518 639	20 518 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 665 563	26 155 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 325	10 114
Leverandørgjeld		79 330	15 324
Påløpte renter		6 415	7 609
Påløpte avdrag		78 242	77 337
Annen kortsiktig gjeld	18	126	15 184
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 439	125 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 139 075	81 202 473
Pantstillelse	19	81 489 999	80 490 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 10.03.2022
Styret i Guristuveien Borettslag

Jon Arnold Hagbartsen/s/

Jan Roger Forsberg/s/

Siv Elise Øverlid Olsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra



IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 244 004
Kabel-tv	176 400
Garasje	48 960
Eiendomsskatt	13 496
El-bil Tillegg	11 200
Garasje	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	510 006
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-78
Overført til kapitalkostnader	-509 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 503 060

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 500 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	6 166
Tilskudd fra OBOS	17 500
SUM ANDRE INNTEKTER	23 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 294.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-182
SUM KONSULENTHONORAR	-53 932

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

A. Hansen Gruppen AS	-461 640
Alfa Malermesterfirma AS	-625 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 086 640
Drift/vedlikehold bygninger	-57 441
Drift/vedlikehold VVS	-37 654
Drift/vedlikehold elektro	-1 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 063
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-95
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 387 364

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 507
Vann- og avløpsavgift	-150 271
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-120 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-285 105

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 061
Driftsmateriell	-106
Lyspærer og sikringer	-747
Vaktmestertjenester	-62 190
Renhold ved firmaer	-35 295
Gressklipping	-31 500
Andre fremmede tjenester	-260
Trykksaker	-863
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-777
Bank- og kortgebyr	-2 792



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-143 131**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	108
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	503
SUM FINANSINNTEKTER	611

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-43 216
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 716
SUM FINANSKOSTNADER	-50 932

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	74 990 000
SUM BYGNINGER	74 990 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.164/bnr.102

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	15 570	
Avskrevet tidligere	-6 228	
Avskrevet i år	-3 114	
		6 228
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	301 734	
Avskrevet tidligere	-161 640	
Avskrevet i år	-46 696	
		93 398
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		99 626

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-49 810**

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 642 574
Egenkapital fra IN tidligere	49 854 814
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-24 378 314



SUM ANNEN EGENKAPITAL **54 119 074**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	22 771	
		-977 229

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-59 971 360	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 480 139	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	466 712	
Nedbetalt tidligere, IN	49 854 814	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 169 695

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 146 924****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-20 518 639
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-20 518 639****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-126
------------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-126****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 518 639
Pantelån	6 146 924
Påløpte avdrag	78 242



Beregnete IN-forpliktelser	25 476 500
TOTALT	52 220 305

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	74 990 000
Tomt	5 500 000
TOTALT	80 490 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Saker til styret kan sendes til følgende mailadresse: guristuvn@styrerommet.no

Borettslagets postadresse er:
5728 Guristuveien Borettslag
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB 6666, St. Olavs Plass
0129 Oslo

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Guristuveien Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Det er styret som instruerer vaktmesteren, så hvis beboere får vaktmesteren til å utføre tjenester som ikke inngår i instruksjonen så må styret godkjenne det på forhånd. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 1 garasje plass som leies ut. Øvrige eiere med unntak av én har garasje plass som følger leiligheten.

Ladestasjon for elbil kan bestilles fra Zaptec-forhandler. Styret må få beskjed om installasjonen, fordi beboere skal faktureres for strøm og belastes med et elbiltilllegg på husleien.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av beboere selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565813. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.



Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Guristuveien Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

Selskapsnummer: 5728 **Selskapsnavn:** Guristuveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.