



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 473 684	2 255 395
Sum inntekter		2 473 684	2 255 395
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		1 265 089	1 142 188
Sum kostnader		1 402 979	1 283 398
Driftsresultat		1 070 705	971 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 331	1 473
Sum finansinntekter		1 331	1 473
Annen finanskostnad		99 523	116 473
Sum finanskostnader		99 523	116 473
Netto finans		-98 192	-115 000
Ordinært resultat før skattekostnad		972 513	856 997
Ordinært resultat etter skattekostnad		972 513	856 997
Årsresultat		972 513	856 997
Totalresultat		972 513	856 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		972 513	856 997
Sum overføringer og disponeringer		972 513	856 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		149 436	199 246
Sum varige driftsmidler		80 639 436	80 689 246
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 639 436	80 689 246
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 929	210 773
Sum fordringer		11 929	210 773
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 108	480 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 108	480 477
Sum omløpsmidler		563 037	691 250
SUM EIENDELER		81 202 473	81 380 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 746 859	53 774 346
Sum opptjent egenkapital		54 746 859	53 774 346
Sum egenkapital		54 921 859	53 949 346
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 636 407	6 559 888
Øvrig langsiktig gjeld		20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld		26 155 046	27 078 527
Sum langsiktig gjeld		26 155 046	27 078 527
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 946	97 129
Leverandørgjeld		15 324	252 393
Annen kortsiktig gjeld		25 298	3 101
Sum kortsiktig gjeld		125 568	352 623
Sum gjeld		26 280 614	27 431 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 202 473	81 380 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446602

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 473 684	2 255 395
Sum inntekter		2 473 684	2 255 395
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		1 265 089	1 142 188
Sum kostnader		1 402 979	1 283 398
Driftsresultat		1 070 705	971 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 331	1 473
Sum finansinntekter		1 331	1 473
Annen finanskostnad		99 523	116 473
Sum finanskostnader		99 523	116 473
Netto finans		-98 192	-115 000
Ordinært resultat før skattekostnad		972 513	856 997
Ordinært resultat etter skattekostnad		972 513	856 997
Årsresultat		972 513	856 997
Totalresultat		972 513	856 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		972 513	856 997
Sum overføringer og disponeringer		972 513	856 997



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

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	149 436	199 246
Sum varige driftsmidler	80 639 436	80 689 246
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	80 639 436	80 689 246
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	11 929	210 773
Sum fordringer	11 929	210 773
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	551 108	480 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	551 108	480 477
Sum omløpsmidler	563 037	691 250
SUM EIENDELER	81 202 473	81 380 496

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	54 746 859	53 774 346
Sum opptjent egenkapital	54 746 859	53 774 346
Sum egenkapital	54 921 859	53 949 346
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 636 407	6 559 888
Øvrig langsiktig gjeld	20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld	26 155 046	27 078 527
Sum langsiktig gjeld	26 155 046	27 078 527
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 946	97 129
Leverandørgjeld	15 324	252 393
Annen kortsiktig gjeld	25 298	3 101
Sum kortsiktig gjeld	125 568	352 623
Sum gjeld	26 280 614	27 431 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 202 473	81 380 496



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Guristuveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.04.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.05.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Guristuveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 05.05.21 kl. 09:00

Selskapsnummer: 5728 **Selskapsnavn** Guristuveien Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Birgit Riise og Sindre Westvang er valgt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Sak 5: Seksjonering av rekkehus og blokker

Se sak 5 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak 6: Endring av vedtektenes paragraf 8-1(1)

Se sak 6 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

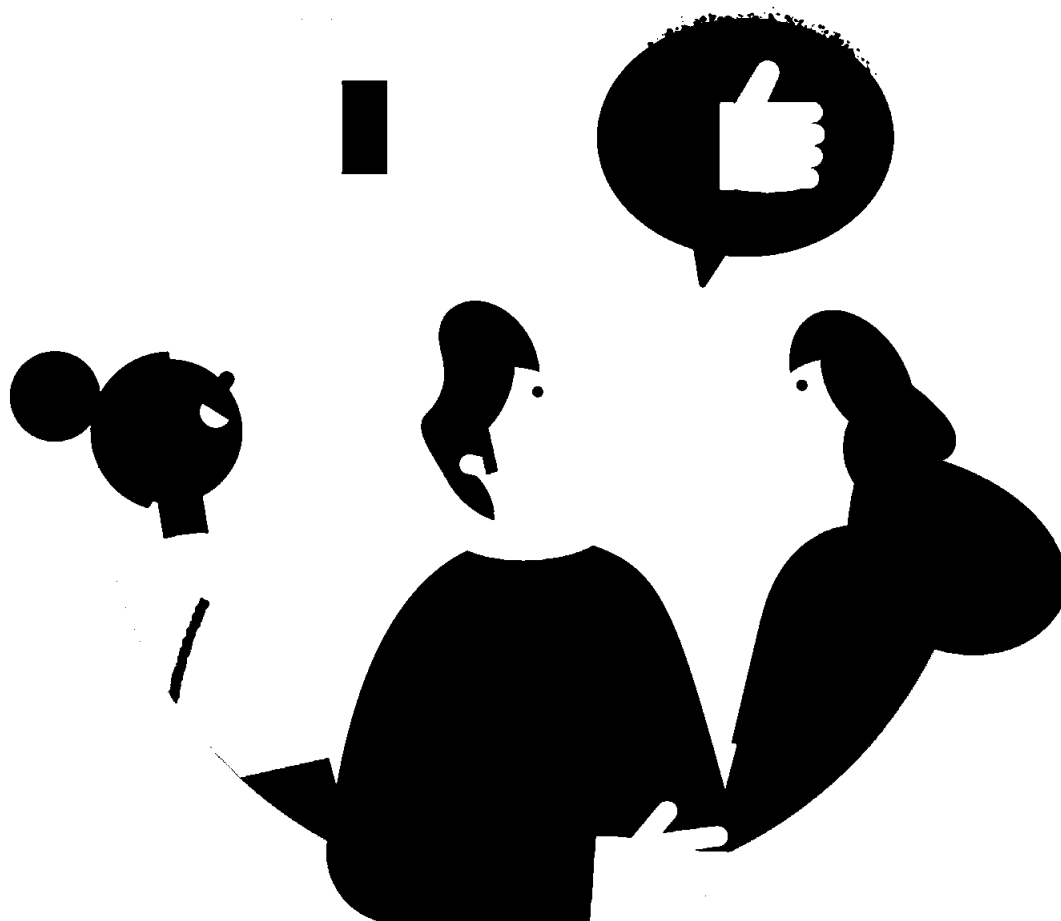
Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jon Arnold Hagbartsen	
Styremedlem	Jan Erik Forsberg	
Styremedlem	Siv Elise Øverlid Olsen	
Varamedlem	Torunn Aa Ingolfsrud	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Generalforsamling 2021

Guristuveien Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Guristuveien Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5728>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Seksjonering av rekkehus og blokker
6. Endring av vedtektenes paragraf 8-1(1)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Guristuveien Borettslag

Jon Arnold Hagbartsen

Linda Helena Hansen

Siv Elise Øverlid Olsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Birgit Riise og Sindre Westvang er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5728 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Arnold Hagbartsen	2019-2021
Styremedlem	Linda Helena Hansen	2019-2021
Styremedlem	Siv Elise Øverlid Olsen	2019-2021
Varamedlem	Jan Roger Forsberg	2020-2021
Varamedlem	Egil Olafsson	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 styremøter ca. hver 6. uke.

Styrets medlemmer - oppgavefordeling

Styret har fordelt oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder (økonomi, beboer- og boligsaker, drift og vedlikehold etc.).

Informasjon til/fra beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Styret har tatt i bruk 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. Vi bruker også OBOS' SMS-tjeneste.

Dugnad og containere

Vi arrangerte ikke felles dugnad i fjor, men beboere klippet trær og busker på eget initiativ. Vi hadde en container på plass til avfallet.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved eventuelle brudd på husordensreglene, så ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

HMS

Styret har sagt opp avtalen med firmaet som utført brannvernkontroll, og delegert anskaffelse og kontroll over på beboerne. Styret har det overordnede ansvaret, og beboere som ønsker hjelp til kontrollen av utstyret kan ta kontakt med styret.

Avtaler med leverandører

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

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskap skal gå via styret.

Dette med unntak av Telenor, dersom dette gjelder eget kundeforhold for individuelle tjenester utenom den kollektive avtalen.

Vedlikehold/utbedringer

Der ble i 2020 gjennomført utbedringer av råteskader på gavlvegg på rekkehus, og maling av vegger og vinduskarmer på den ene siden av husrekken.

Der ble også gjort utbedringer på øverste del av gavlveggene på blokkene.

Vi gikk bort fra den planlagte systemutskiftingen av avtrekksvifter fordi prisen på viftene steg brått. Men vi har vifter i beredskap hvis noen får behov for utskifting.

OBOS Prosjekt ble etter anbudsrunde valgt som leverandør av vedlikeholdsplan, og styret har vært i flere møter med dem for å få inn alle detaljene i vedlikeholdsplanen.

Oppsyn med den tekniske tilstanden ble satt litt på vent etter at det ble bestemt at vi skulle bruke ekstern leverandør av vedlikeholdsplan. Men før OBOS Prosjekt kom i gang med vedlikeholdsplanen fikk vi gjennomført den årlige taksjekken, utført av Protan høsten 2020.

Dessverre ble det funnet en god del som måtte utbedres, både på blokkene og på rekkehusene. Det mest alvorlige som ble funnet var feil utførelse av gesimskasser på rekkehusene, så det ble igangsatt utbedring umiddelbart. Samtidig ble det skiftet en del råteskadet panelbord. I samråd med OBOS Prosjekt og våre leverandører av håndverkstjenester vil vi fortsette utbedringene til vi har alt på stell.

Andelseiers eget ansvar

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfylling- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

Beboerne i blokkleilighetene må være spesielt oppmerksomme på varmtvannsberederen, for vi har hatt flere tilfeller av lekkasjer fra slike bare i løpet av det siste året. Aller helst ønsker vi at det i alle leilighetene installeres automatisk stoppventil med fuktføler under varmtvannsberederen. Men vi kan ikke tvinge noen til å installere det. Men styret har bestemt at de som opplever en slik lekkasje må ta halvparten av egenandelen til forsikringen.

Diverse

Når det gjelder sikkerheten i den enkelte leilighet må beboer selv vurdere sikkerhetstiltak som alarm, ekstra sikkerhetslås i utgangsdør, vinduslåser etc.

Sikring av egen leilighet påkostes av den enkelte beboer.

For eventuelt nye beboere

Måten vi vil ha det på er definert i borettslagets vedtekter og husordensreglement.

Ut over dette vil styret kun presisere at eventuelle tiltak som medfører fasadeendring må søkes om til styret.

Et eksempel på dette er f.eks. varmepumpe, som eventuelt må søkes om pga. fasadeendring, støy etc.

Husk også at borettslaget har egne vedtatte fargekoder dersom man skal kjøpe markiser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 023 684.

Dette er kr 33 684 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 402 979.

Dette er kr 77 879 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten Drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 972 513 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 450 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 522 513.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 437 469 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 000 til normalt vedlikehold.

Kostnader for uforutsett vedlikehold

Utbedringer som måtte gjøres pga. funn etter takinspeksjon er ikke med i tallgrunnlaget for budsjettet. Kostnader for dette vil ligge et sted mellom 300 000 og 500 000 kroner. Dette blir bare delvis dekket av det budsjetterte beløpet på 302 000 kroner for vedlikehold av bygningsmassen. Det var ikke mulig å få dette med i budsjettet for 2021, så det kommer til å påvirke regnskapet som blir presentert på neste års generalforsamling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Guristuveien Borettslag.

Lån

Guristuveien Borettslag har lån i Husbanken. Annuitetslån med flytende rente på 0,8 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guristuveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 13:00:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: V1B0K-1GWEA-DTZVA-E8A4B-NOEJW-SEEEH

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	338 627	285 218	338 627	437 469
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	972 513	856 997	552 900	569 790
Tilbakeføring av avskrivning	14 49 810	49 810	0	49 810
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-15 570	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -473 481	-485 335	-465 000	-503 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -450 000	-352 492	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	98 842	53 409	87 900	116 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	437 469	338 627	426 527	554 069
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	563 037	691 250		
Kortsiktig gjeld	-125 568	-352 623		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	437 469	338 627		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		573 004	601 808	578 712	561 432
Innkrevde felleskostnader	2	1 447 072	1 294 468	1 411 288	1 490 568
Andre inntekter	3	3 608	6 627	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 023 684	1 902 903	1 990 000	2 052 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 400	-11 400	-11 400
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-49 810	-49 810	0	-49 810
Revisjonshonorar	6	-7 959	-7 838	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-850	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 823	-80 490	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-1 617	-10 768	-10 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-404 869	-251 325	-286 000	-302 000
Forsikringer		-169 308	-158 418	-164 000	-172 500
Kommunale avgifter	9	-279 298	-257 371	-268 700	-273 500
Energi/fyring		-75 599	-124 326	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 056	-105 404	-110 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-108 562	-145 398	-174 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 402 979	-1 283 398	-1 325 100	-1 434 210
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		620 705	619 505	664 900	617 790
Innbetalt andel fellesgjeld		450 000	352 492	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 070 705	971 997	664 900	617 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 331	1 473	0	0
Finanskostnader	12	-99 523	-116 473	-112 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 192	-115 000	-112 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		972 513	856 997	552 900	569 790
Overføringer:					
Til annen egenkapital		972 513	856 997		

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



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 990 000	74 990 000
Tomt		5 500 000	5 500 000
Andre varige driftsmidler	14	149 436	199 246
SUM ANLEGGSMIDLER		80 639 436	80 689 246
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 347	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	210 220
Andre kortsiktige fordringer	15	4 582	553
Driftskonto OBOS-banken		434 813	364 739
Sparekonto OBOS-banken		116 295	115 738
SUM OMLØPSMIDLER		563 037	691 250
SUM EIENDELER		81 202 473	81 380 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	16	54 746 859	53 774 346
SUM EGENKAPITAL		54 921 859	53 949 346
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 636 407	6 559 888
Borettsinnskudd	18	20 518 639	20 518 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 155 046	27 078 527
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 114	3 101
Leverandørgjeld		15 324	252 393
Påløpte renter		7 609	20 895
Påløpte avdrag		77 337	76 234
Annen kortsiktig gjeld	19	15 184	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 568	352 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 202 473	81 380 496
Pantstillelse	20	80 490 000	80 490 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15mars 2021
Styret i Guristuveien Borettslag

Jon Arnold Hagbartsen/s/

Linda Helena Hansen/s/

Siv Elise Øverlid Olsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	128 800
Garasje	48 960
Eiendomsskatt	11 108
El-bil Tillegg	9 200
Garasje	8 000
Kapitalkostnader på IN-lån	570 622
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 382
Overført til kapitalkostnader	-573 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 450 072

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 447 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av el-bil	2 156
Nettinnbetalinger	1 452
SUM ANDRE INNTEKTER	3 608

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 617
SUM KONSULENTHONORAR	-1 617

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-202 668
Drift/vedlikehold elektro	-52 844
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 322
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 310
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 213
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-414
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 869

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 114
Vann- og avløpsavgift	-148 029
Feieavgift	-664
Renovasjonsavgift	-119 491
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-279 298

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-6 622
Lyspærer og sikringer	-686
Vaktmestertjenester	-60 843
Renhold ved firmaer	-19 497
Snørydding	-13 551
Trykksaker	-652
Andre kontorkostnader	-267
Porto	-1 649
Bank- og kortgebyr	-2 794
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 562

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	557
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	638
SUM FINANSINNEKTER	1 331

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-99 523
SUM FINANSKOSTNADER	-99 523

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	-3 114	
Avskrevet i år	-3 114	9 342
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	301 734	
Avskrevet tidligere	-114 944	
Avskrevet i år	-46 696	140 094
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		149 436

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-49 810
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skadeoppgjør, utbetales januar 2021	4 582
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 582

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 970 380
Egenkapital fra IN tidligere	49 404 814
Egenkapital fra IN 2020	450 000
Reduksjon EK fra IN	-22 078 335
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 746 859

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

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	4 006 658
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	473 481
Nedbetalt tidligere, IN	49 404 814
Nedbetalt i år, IN	450 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 636 407

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-20 518 639
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 518 639

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto In-lån	-48
Påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-15 136
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 184

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 518 639
-----------------	------------



Pantelån	5 636 407
Påløpte avdrag	77 337
Beregnete IN-forpliktelser	27 776 479
TOTALT	54 008 862

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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@styrommet.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 slukkeutstyr 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 Skadeforsikringssselskapet 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.

Kostnader for uforutsett vedlikehold

Utbedringer som måtte gjøres pga. funn etter takinspeksjon er ikke med i tallgrunnlaget for budsjettet. Kostnader for dette vil ligge et sted mellom 300 000 og 500 000 kroner. Dette blir bare delvis dekket av det budsjetterte beløpet på 302 000 kroner for vedlikehold av bygningsmassen. Det var ikke mulig å få dette med i budsjettet for 2021, så det kommer til å påvirke regnskapet som blir presentert på neste års generalforsamling.

Oppgradering av lekeplass

I fjor ble det funnet råteskade på fugleredehusken, så den ble derfor fjernet. Men vi har planer om å erstatte den, og vi har innhentet tilbud. Vi har inne en søknad hos OBOS om støtte til lekeplassutstyr.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80000.



Sak 5

Seksjonering av rekkehus og blokker

Forslag fremmet av: Jan Roger Forsberg

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Seksjonering av rekkehus og blokker

Vil at styret skal utrede mulighet for å skille ut blokker og rekkehus

Bakgrunn er at interessene er så forskjellige på hva som er viktig både på vedlikehold og beplantning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å si ja til å utrede saken.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede muligheter for å utseksjonere rekkehusene fra resten av borettslaget.



Sak 6

Endring av vedtektenes paragraf 8-1(1)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene krever at styret skal ha to varamedlemmer, men det vil bli lettere å få dannet et styre dersom vi får lov til å ha bare ett varamedlem, eller ingen varamedlemmer. Etter anbefaling fra forretningsfører setter styret frem forslaget til årsmøtet.

Styrets innstilling

For.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 8-1(1) endres fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jon Arnold Hagbartsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jan Erik Forsberg

Siv Elise Øverlid Olsen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Torunn Aa Ingolfsrud



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.