



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 014	2 033 654
Sum inntekter		3 267 014	2 033 654
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		1 268 038	2 470 029
Sum kostnader		1 409 128	2 611 119
Driftsresultat		1 857 887	-577 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 553	611
Sum finansinntekter		1 553	611
Annen finanskostnad		81 997	50 932
Sum finanskostnader		81 997	50 932
Netto finans		-80 444	-50 321
Ordinært resultat før skattekostnad		1 777 443	-627 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 777 443	-627 786
Årsresultat		1 777 443	-627 786
Totalresultat		1 777 443	-627 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 777 443	-627 786
Sum overføringer og disponeringer		1 777 443	-627 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		49 816	99 626
Sum varige driftsmidler		80 539 816	80 589 626
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 539 816	80 589 626
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 806	164
Sum fordringer		119 806	164
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 560	549 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 560	549 285
Sum omløpsmidler		678 367	549 449
SUM EIENDELER		81 218 183	81 139 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 896 516	54 119 074
Sum opptjent egenkapital		55 896 516	54 119 074
Sum egenkapital		56 071 516	54 294 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 490 073	6 146 924
Øvrig langsiktig gjeld		20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld		25 008 712	26 665 563
Sum langsiktig gjeld		25 008 712	26 665 563
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 312	84 657
Leverandørgjeld		24 738	79 330
Annen kortsiktig gjeld		46 904	15 451
Sum kortsiktig gjeld		137 955	179 439
Sum gjeld		25 146 667	26 845 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 218 183	81 139 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502862

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 267 014	2 033 654
Sum inntekter		3 267 014	2 033 654
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 810	49 810
Annen driftskostnad		1 268 038	2 470 029
Sum kostnader		1 409 128	2 611 119
Driftsresultat		1 857 887	-577 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 553	611
Sum finansinntekter		1 553	611
Annen finanskostnad		81 997	50 932
Sum finanskostnader		81 997	50 932
Netto finans		-80 444	-50 321
Ordinært resultat før skattekostnad		1 777 443	-627 786
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 777 443	-627 786
Årsresultat		1 777 443	-627 786
Totalresultat		1 777 443	-627 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 777 443	-627 786
Sum overføringer og disponeringer		1 777 443	-627 786



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		49 816	99 626
Sum varige driftsmidler		80 539 816	80 589 626
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 539 816	80 589 626
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 806	164
Sum fordringer		119 806	164
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		558 560	549 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 560	549 285
Sum omløpsmidler		678 367	549 449
SUM EIENDELER		81 218 183	81 139 075
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	55 896 516	54 119 074
Sum opptjent egenkapital	55 896 516	54 119 074
Sum egenkapital	56 071 516	54 294 074
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 490 073	6 146 924
Øvrig langsiktig gjeld	20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld	25 008 712	26 665 563
Sum langsiktig gjeld	25 008 712	26 665 563
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 312	84 657
Leverandørgjeld	24 738	79 330
Annen kortsiktig gjeld	46 904	15 451
Sum kortsiktig gjeld	137 955	179 439
Sum gjeld	25 146 667	26 845 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 218 183	81 139 075



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Guristuveien Borettslag

14. juni 2023

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:

14. juni 2023 kl. 18:00, Bøler seniorsenter, Utmarkveien 2, 0689 Oslo.

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 i 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 et flertall på årsmøtet 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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. BUSKER RUNDT LEKEPLASSEN
6. Varmekabler utvendig i nr 83 og nr 85
7. Beboermøte

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 eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5728 Guristuveien Borettslag Årsrapport 2022.pdf
- 2. 5728 Guristuveien brl.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Det er i tillegg til de innstilte postene også behov for ett varamedlem ihht. vedtektene. Det har ikke lyktes styret å finne en frivillig før innkallingen måtte ut, så det bør velges blant en beboer på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Normann Nilsen
Det sittende styret foreslår ny styreformann.

Tom Normann Nilsen (Forebu Forvaltning) har god kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi. Han sitter pr. i dag som styreleder i to boligselskaper, og har sitt daglige virke som Spesialrådgiver i økonomi i Viken fylkeskommune. Han har også erfaring fra flere større vedlikeholdsprosjekter i boligselskaper.
Se vedlagt CV.

Fornebu Forvaltning er anbefalt av OBOS.

Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Seg vedlagt tilbud fra Fornebu Forvaltning.

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jan Erik Berntsen

Vedlegg

1. Styreleder - Presentasjon - TNN (15.05.2023).pdf
2. Tilbud Guristuveien Borettslag.pdf



Sak 5

BUSKER RUNDT LEKEPLASSEN

Forslag fremmet av:

Tor Gulbrandsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår å fjerne buskene/krattet rundt lekeplassen.

Buskene/krattet er ikke særlig pent.

Det er en stor og fæl jobb å få det klippet hver sommer/høst.

Samtidig kan vi fjerne noe trær nedenfor som sperrer for alt lys og utsikt.
helt gjengrodd.

Det er

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag 1. Dette kan utføres som dugnadsarbeidet dersom det er nok andelseiere som er villig til å være med på dette. Vi må nok sette av 2-3 dager til dette arbeidet.

Forslag 2. Dette utføres av et firma. Man kan da få fjernet røtter, større trær osv. Må anta en kostand på mellom 30-40 000 kr for dette. Styret ønsker også å felle noen av det større trærne ved nedkjørsel til garasjen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For BUSKER RUNDT LEKEPLASSEN
- Mot BUSKER RUNDT LEKEPLASSEN

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fjerne busker og kratt rundt lekeplassen.
noen trær nedenfor lekeplassen.

Fjerne

2. Styret får fullmakt til å velge trær og busker som skal felles. Styret har et budsjett på inntil kr 40 000 for å utføre disse arbeidene.



Sak 6

Varmekabler utvendig i nr 83 og nr 85

Forslag fremmet av:

Ruth Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmekablene i 83 og 85 må benyttes når forholdende med is og snø blir til hinder og fare for beboerne som har passert ungdomsårene. Skade kan føre til tap av selvstendighet og nedsatt livskvalitet.

Styrets innstilling

Styret sende i desember ut et informasjonsskriv vedrørende varmekabler og forslag til energisparende tiltak. Det ble i den forbindelse også lagt ved en spørreundersøkelse der beboere kunne komme med sine innspill til forslagene.

Styret har i løpet av vinteren forsøkt noen energibesparende tiltak og har også tatt tilbakemeldingene fra andelseierne til etterretning.

Pr. i dag er det egen automatikk for hvert oppvarmet uteområde. Dvs. en automatikk for nedkjøling garasje, en egen automatikk for nr. 83 og en automatikk for nr. 85. Dette er en unødvendig kostbar løsning med tanke på drift og vedlikehold. Automatikken utenfor nr. 83 er defekt og nr. 85 fungerer heller ikke optimalt. Ny automatikk koster rundt 18 000 kr pr. stk.

Styret har besluttet å frakoble automatikken utenfor blokkene og heller sammenkoble dette sammen med automatikken til garasjen. Det blir da ikke behov for å kjøpe inn ny automatikk til nr. 83, samt det blir kun en automatikk som må vedlikeholde i fremtiden. Dette utføres uavhengig av hva generalforsamlingen beslutter om bruk av varmekabler.

Styret mener det er unødvendig å benytte varmekabler foran nr. 83 og nr. 85 i disse tider med høye energikostnader. Det blir utført snømåking og strøing av vår vaktmestertjeneste. Dette bør være tilstrekkelig for god nok fremkommelighet. Det har heller ikke vært mulig å utføre manuell styring av varmekablene på en god nok måte.

Andelseierne må derfor ta stilling til om det ønskes at varmekablene skal benyttes med automatikk styring eller om det skal stå permanent avslått inntil videre.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer mot forslag 1 og for forslag 2.



Forslag til vedtak 1

Varmekabler utenfor nr. 83 og 85 styres av samme automatikk som garasjenedkjørsel. Det blir ikke foretatt noen form for energisparende tiltak. Dette forslaget kan medføre økning av felleskostnader for andelseierne.

Forslag til vedtak 2

Varmekabel utenfor nr. 83 og 85 slås av pga. høye energikostnader. Ny vurdering kan gjøres dersom energikostnadene endres. Saken blir da på nytt tatt opp på generalforsamling.

Sak 7

Beboermøte

Forslag fremmet av:

Ruth Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboermøte bør holdes 1 gang i året før generalforsamling og ellers ved behov. Veldig viktig for styret og oss som beboere å snakke om saker som berører oss, og ikke minst for nye beboere. Når det gjelder å finne noen til valgkomiteen - så hadde dette blitt enklere når naboer møtes.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke som nødvendig at borettslaget avholder et pålagt beboermøte før hver generalforsamling slik forslaget beskriver. Beboermøter kan avholdes ved behov.

Andelseiere har mulighet til å stille spørsmål og diskutere saker på Vibbo. Borettslaget har også flere dugnader hvert år, der man kan snakke med andre beboere og styremedlemmer.

Det kan alternativt avholdes et beboermøte på samme dag som Generalforsamling etter at denne er ferdig.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det avholdes beboermøte før hver generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Tillitsvalgte

Styret har etter forrige generalforsamling bestått av følgende medlemmer:

Styreleder	Jonas Hansen Tangen	Ekstern styreleder fra Styrebistand As
Styremedlem	Christian Grytten	Guristuveien 81
Styremedlem	Rune Gilhoff	Guristuveien 83 L
Varamedlem	Torun Aa Ingolfsrud	Guristuveien 85 D

Styret i Guristuveien borettslag består av 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Guristuveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 990164290. Borettslaget består av 35 andelsleiligheter. Det er ingen næringslokaler i borettslaget.

Borettslaget består av følgende adresser:

Guristuveien 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81
Guristuveien 83 A-H, j-N, p
Guristuveien 85 A-H, j-N, p

Gårds- og bruksnummer
164 102

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsutvikling AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring NUF, avtale nr. SP565813.11.2 (5728). Borettslagets forsikringer består av eiendomsforsikring for gårds- og bruksnummer 164/102, ansvarsforsikring for borettslag og sameier (inkludert advokatforsikring, kriminalitetsforsikring og styreansvar for borettslag/boligselskaper) og personforsikring (kollektiv ulykke standard for dugnad).

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Borettslaget har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt seks styremøter, samt andre møter og befaringer med leverandører og andre aktører.

Styret har i perioden bl.a. reforhandlet forretningsføreravtale med OBOS, undersøkt muligheter for installasjon av vannmålere (se punkt for kommunale avgifter) og opprettet avtale med ny vaktmestertjeneste. Styrets arbeid med drift og vedlikehold er beskrevet i egen post under. Styreleder har før årets generalforsamling trukket seg fra sitt verv etter avtale med øvrige styremedlemmer. Det blir ved generalforsamlingen foreslått ny ekstern styreleder.

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 lastes ned til smarttelefon. Det kan også sendes e-post til styret til guristuvn@styrerommet.no. For de som ikke har godkjent elektronisk kommunikasjon, blir viktige skriv distribuert i postkassene.

Dugnad og containere

Det har blitt arrangert tre dugnader siden forrige ordinære generalforsamling.

Vår-dugnad 11. mai 2022, høst-dugnad 21. og 22. september 2022 og vår-dugnad 11. mai 2023. Takk til de som deltok.

Avtaler med leverandører

- Protan for oppsyn med tilstand på tak
- Schindler for service på heiser.
- Windsor for service på garasjeport
- Karlsens Vaktmestertjeneste for snømåking, gressklipping og trappevask.
- Bølertunet Vel for snømåking, strøing og feiing av felles vei.
- Ren Service AS om garasjevasking.

Drift og vedlikehold

OBOS utarbeidet i 2021 en vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for borettslaget.

Styret jobber med en revidering av vedlikeholdsplanen og forslag til hvordan dette skal finansieres. Vi har planlagt å avholde en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten der ny revidert vedlikeholdsplan og forslag til finansiering fremlegges for forsamlingen.

Utvendig kledning på rekkehus

Tilstandsrapporten fra OBOS i 2021 beskriver i punkt 3.2.1A omfattende råteskader på rekkehusene. Det er i vedlikeholdsplanen fra OBOS oppgitt en anbefaling om at eksisterende kledning skiftes ut i sin helhet i 2025.

Det ble i 2021 utført omfattende vedlikeholdsarbeider på rekkehusene og takbeslagene på rekkehusene ble skiftet ut.

Styret har innhentet ny tilstandsrapport fra OPAK vedrørende utvendig kledning og takbeslag på rekkehusene. Denne rapporten gir status på den utvendige kledningen etter det ble utført omfattende vedlikeholdsarbeider og utskifting av takbeslag.

OPAK sin vurdering er at det fremdeles er omfattende råteskader og at kledningen bør byttes i sin helhet. Det anbefales utskifting til tradisjonell liggende kledning (tilsvarende eller lignende som på blokkene). OPAK beskriver også at takbeslagene sannsynlig må skiftes ut dersom kledningen skal byttes i sin helhet.

Rapport fra OPAK er publisert på Vibbo.

Utvendig kledning på blokkene

Utvendig kledningen på lavblokkene har etter OPAKs vurdering en restlevetid på ca. 15-20 år

Dette forutsetter normalt vedlikehold, ved maling og utskifting av enkelte panelbord ved behov.

Fasader som er særlig utsatt for vær og vind, vil ha en kortere forventet levetid enn øvrige fasader.

Rapport fra OPAK er publisert på Vibbo.

**Betongundersøkelser av garasjeanlegg**

Det ble i 2022 utført en betongundersøkelse av garasjeanlegget av OBOS Prosjekt. Rapporten beskriver tilstand og anbefalte tiltak som bør utføres innen 3-5 år.

Rapport fra betongundersøkelse er publisert på Vibbo.

Tak-etttersyn/tilstandsrapport

Det ble utført taketttersyn av Protan i 2021. Styret har etter samtaler med Protan blitt enig om at taketttersynet skal utføres hvert annet år inntil videre pga. god tilstand på tak. Neste kontroll er sommer 2023.

Uteområde, garasjenedkjørsel og oppganger

Det ble i vinter forsøkt energisparende tiltak grunnet høye energikostnader. Styret besluttet å frakoble utvendige varmekabler foran blokkene og i stedet sørge for snømåking og strøing av grus.

Fremtidig bruk av utvendige varmekabler er oppsatt som egen sak på årets generalforsamling.

Styret besluttet også å slå av varme i oppgangene/trappehuset. Styret mener at denne oppvarmingen er lite hensiktsmessig. Det vil bli installert ribberørsovner i heissjakt som sørger for riktig temperatur for utstyr og personsikring.

Det ble i vinter avdekket omfattende feil på lamper og ledningsnett i oppganger/trappehus. Det ble foretatt utskifting/oppgradering av belysning i trappeoppganger. Lampene ble skiftet ut til nye LED armaturer med bevegelse-sensor og skumringssensor. Det ble også foretatt en utskifting av belysningen i søppelskur.

Lekkasje i svalganger i nr. 83 og 85.

Det har siden bygget var nytt vært lekkasje i svalgangene i nr. 83 og 85. Det er utført flere forsøkt på reparasjoner, men dette har ikke vært vellykket. Denne lekkasjen er beskrevet i rapport fra OPAK.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 årsrapporten om budsjett 2023.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter for 2022 var til sammen kr 2 118 365

Kostnader

Driftskostnader i 2022 var til sammen kr 1 409 128

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 777 443. Overskudd foreslås overført til egenkapital.

DRIFTSRESULTAT FØR IN	709 238
Innbetalt andel fellesgjeld	1 148 649
DRIFTSRESULTAT	1 857 887
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	- 80 444
ÅRSRESULTAT	1 777 443

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 1 148 649 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.2022 kr 540 412 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 364 000. De største postene er drift og vedlikehold heiser, bygninger og drift og utvendig anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 opplyst at vann og avløp øker med 23,4 % og renovasjon øker med 13 %.

Borettslaget betaler pr i dag vann og avløp basert på stipulert forbruk beregnet på grunnlag av tilknyttet bruksareal (BRA). Styret har sett på muligheter for å installere vannmålere og betale for reelt forbruk. Styret mente dette vil være lønnsomt for borettslaget på lengre sikt. Etter at det ble innhentet tilbud på installasjon av vannmålere, har vi vurdert at installasjonskostnadene ble for store til at dette var aktuelt på nåværende tidspunkt. Installasjonskostnadene ble store grunnet måten vanninntak og avløp er ført inn til borettslagets bygninger.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnader er variable og vanskelig å anslå. Det ble i løpet av vinteren 2022 foretatt energisparende tiltak for oppvarming i trappeoppganger og utvendige varmekabler. Det var i 2022 budsjettet for en energikostnad på kr 130 000, mens virkelig forbruk var på kr 102 337. Sammenlignet med 2021 så var virkelig forbruk var på kr 150 987. Det er budsjettet med kr 130 000 i energikostnader for 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med 9,7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjusteringer basert på skadehistorikken i Guristuveien borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til overnevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkt og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Det er ikke foretatt justering av felleskostnader for 2023. Styret informerer om at det er planlagt en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2023 som skal omhandle vedlikeholdsplan og finansiering av denne. Eventuelle justeringer av felleskostnader vi bli tatt opp på denne ekstraordinære generalforsamlingen.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	370 010	437 469	370 010	540 412
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 777 443	-627 786	272 490	497 222
Tilbakeføring av avskrivning	14 49 810	49 810	49 810	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -508 202	-489 483	-558 376	-500 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -1 148 649	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	170 402	-67 459	-236 076	-2 778
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 412	370 010	133 935	537 634
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	678 367	549 449		
Kortsiktig gjeld	-137 955	-179 439		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 412	370 010		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		471 966	509 928	510 924	485 304
Innkrevde felleskostnader	2	1 632 060	1 500 060	1 612 076	1 616 696
Andre inntekter	3	14 339	23 666	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 118 365	2 033 654	2 123 000	2 102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 400	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-49 810	-49 810	-49 810	0
Revisjonshonorar	6	-9 390	-6 294	-7 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-87 655	-85 183	-89 800	-93 000
Konsulenthonorar	7	-123 878	-53 932	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-93 194	-1 387 364	-617 000	-364 000
Forsikringer		-192 707	-176 195	-182 500	-212 498
Kommunale avgifter	9	-300 500	-285 105	-280 200	-346 000
Energi/fyring		-102 337	-150 987	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 612	-181 838	-188 300	-206 000
Andre driftskostnader	10	-162 765	-143 131	-154 500	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 409 128	-2 611 119	-1 792 510	-1 604 778
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		709 238	-577 465	330 490	497 222
Innbetalt andel fellesgjeld		1 148 649	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 857 887	-577 465	330 490	497 222
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 553	611	0	0
Finanskostnader	12	-81 997	-50 932	-58 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 444	-50 321	-58 000	0
ÅRSRESULTAT		1 777 443	-627 786	272 490	497 222
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-627 786		
Til annen egenkapital		1 777 443	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 990 000	74 990 000
Tomt		5 500 000	5 500 000
Andre varige driftsmidler	14	49 816	99 626
SUM ANLEGGSMIDLER		80 539 816	80 589 626
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 000	164
Forskuddsbetalte kostnader		104 806	0
Driftskonto OBOS-banken		558 350	549 076
Sparekonto OBOS-banken		210	209
SUM OMLØPSMIDLER		678 367	549 449
SUM EIENDELER		81 218 183	81 139 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	55 896 516	54 119 074
SUM EGENKAPITAL		56 071 516	54 294 074
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 490 073	6 146 924
Borettsinnskudd	17	20 518 639	20 518 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 008 712	26 665 563
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 696	15 325
Leverandørgjeld		24 738	79 330
Påløpte renter		10 757	6 415
Påløpte avdrag		55 555	78 242
Annen kortsiktig gjeld	18	20 208	126
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 955	179 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 218 183	81 139 075



9

Guristuveien Borettslag

Pantstillelse	19	81 489 999	81 489 999
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023

Styret i Guristuveien Borettslag

Jonas Hansen-tangen /s/

Rune Gilhoff /s/

Christian Grytten /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	1 368 348
Kabel-tv	176 400
Garasje	48 960
Eiendomsskatt	17 952
El-bil Tillegg	14 400
Garasje	9 000
Kapitalkostnader på IN-lån	473 078
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 112
Overført til kapitalkostnader	-471 966
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 635 060

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 632 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	6 705
Elbil strøm	7 634
SUM ANDRE INNTEKTER	14 339

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 725, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 390.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-86 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 288
Styrebistand AS	-33 340
SUM KONSULENTHONORAR	-123 878

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-12 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 884
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 214
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-93 194

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 963
Vann- og avløpsavgift	-160 003
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-121 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 500

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 421
Verktøy og redskaper	-2 990
Driftsmateriell	-3 607
Lyspærer og sikringer	-1 525
Vaktmestertjenester	-62 470
Renhold ved firmaer	-35 008
Snørydding	-22 030
Gressklipping	-14 621
Andre fremmede tjenester	-1 076
Trykksaker	-494
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 725
Andre kontorkostnader	-315
Porto	-700
Bank- og kortgebyr	-2 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 765

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	676
SUM FINANSINTEKTER	1 553

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 425
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 869
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 703
SUM FINANSKOSTNADER	-81 997

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	-9 342	
Avskrevet i år	-3 114	3 114
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	301 734	
Avskrevet tidligere	-208 336	
Avskrevet i år	-46 696	46 702
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	49 816	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-49 810	

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	35 413 539
Egenkapital fra IN tidligere	49 854 814
Egenkapital fra IN 2022	1 148 649
Reduksjon EK fra IN	-30 520 486
SUM ANNEN EGENKAPITAL	55 896 516

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 771	
Nedbetalt i år	88 661	
		-888 568

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-59 971 360	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 946 851	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	419 541	
Nedbetalt tidligere, IN	49 854 814	
Nedbetalt i år, IN	1 148 649	
		-3 601 505

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-4 490 073**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-20 518 639
SUM BORETTINNSKUDD	-20 518 639

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-1 825
Skyldig andelseier, for mye innbetalt ved innfrielse av IN lån	-18 383
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 208

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 518 639
Pantelån	4 490 073
Påløpte avdrag	55 555
Beregnete IN-forpliktelse	20 482 977
TOTALT	45 547 244

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall april og oktober på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Maling .fasader	
2009 - 2009	Varmekabler	Installert varmekabler etter tilskudd fra Kommunen.
2008 - 2008	Automatisk døråpner	
2007 - 2008	Heis (pga Lynnedslag)	



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Guristuveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guristuveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06APJ-155CE-48EH-J4UA3-5C61O-FHZK



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

2023-05-30 15:22:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 06APJ-155CE-48EH-J4UA3-5C61O-1FH2K

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 2

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



TOM NORMANN NILSEN

Bistand som styreleder

FØDT:
17.08.1970

SIVIL STATUS:
Gift

ADRESSE:
Gjøvikgata 7D
0470 Oslo

TELEFON:
906 90 242

E-POST:
tom.normann.nilsen@gmail.com

NØKKELKOMPETANSE

- MBA med fordypning innen økonomistyring og virksomhetsstyring samt finansiering og investering. God regnskapsforståelse. Høgskolekurs og sertifisering innen prosjektledelse
- Bred arbeidserfaring som strekker seg fra økonomistyring via markedsføring og styrearbeid til kompetanseoverføring, opplæring og formidling
- Nåværende stilling (siden 2012): Spesialrådgiver i økonomi i Viken fylkeskommune (tidligere Akershus fylkeskommune). Økonomiplanlegging, budsjettering, rapportering, controlling og analyse.

STYREARBEID

P.t. styreleder i to boligselskap, inkl. Gjøvikgata 7 borettslag i 6. periode siden 2017. Gjennom god økonomistyring har styret i perioden gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter uten låneopptak, samt et påkostningsprosjekt, samtidig som både likviditeten og soliditeten er bedret. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Etablert (brann)balkonger for alle leiligheter, inkludert befaringer, søkeprosess PBE, gjennomføring og lånefinansiering
- Oppussing av oppgangene
- Utskifting av øvrige balkongdører og -vinduer
- Gjennomført og fulgt opp brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern, inkludert reetablering av varslingsanlegget
- Utbedret avløpssystemet inkludert lufterørene
- Ryddet opp i økonomien og etablert et stabilt og bærekraftig nivå på felleskostnadene
- Refinansiering av lagets tre lån til en bedre rente enn tidligere



Tilbud ekstern styreledelse

Guristuveien Borettslag

Oslo / 16.05.2023





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Guristuveien Borettslag org nr 990 164 290 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdrages varighet

Tom Nordmann Nilsen velges som ekstern styreleder for Guristuveien Borettslag for en periode på to år fra våren 2023 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primær oppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Guristuveien Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eierens beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget. Om styret finner det hensiktsmessig så kan denne oppgaven overføres til et boende styremedlem

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Guristuveien Borettslagskal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Guristuveien Borettslagforplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 90 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 890 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Tom Nordmann Nilsen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Guristuveien Borettslag



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.06.23

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.