



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 319 348	2 190 867
Sum inntekter		2 319 348	2 190 867
Kostnader			
Lønnskostnad		83 874	95 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 189 085	1 435 759
Sum kostnader		1 278 117	1 536 344
Driftsresultat		1 041 231	654 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 084	26 394
Sum finansinntekter		2 084	26 394
Annen finanskostnad		235 858	266 651
Sum finanskostnader		235 858	266 651
Netto finans		-233 774	-240 257
Ordinært resultat før skattekostnad		807 457	414 266
Ordinært resultat etter skattekostnad		807 457	414 266
Årsresultat		807 457	414 266
Totalresultat		807 457	414 266
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 457	414 266
Sum overføringer og disponeringer		807 457	414 266



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		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		129 934	135 092
Sum varige driftsmidler		10 319 472	10 324 630
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 319 472	10 324 630
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		159 455	346 206
Sum fordringer		159 455	346 206
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		918 929	610 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		918 929	610 865
Sum omløpsmidler		1 078 384	957 072
SUM EIENDELER		11 397 856	11 281 702

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 015 063	1 822 520
Sum opptjent egenkapital		-1 015 063	-1 822 520
Sum egenkapital		-1 010 863	-1 818 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 260 206	9 748 935
Øvrig langsiktig gjeld		3 113 830	3 113 830
Sum annen langsiktig gjeld		12 374 036	12 862 765
Sum langsiktig gjeld		12 374 036	12 862 765
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 218	18 496
Leverandørgjeld		19 394	213 567
Skyldige offentlige avgifter		9	3 741
Annen kortsiktig gjeld		62	1 453
Sum kortsiktig gjeld		34 684	237 257
Sum gjeld		12 408 720	13 100 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 397 856	11 281 702



Årsmøte 2021

Gamlebyveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Gamlebyveien Borettslag. Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3547>

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. Vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamlebyveien Borettslag

Annette Mari Glückstad

Toril Haga

Odd Simen A L Mossik



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

Annette Glückstad og Odd Simen Mossik 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 reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på 807 457 overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

- 1. Til trykk.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annette Mari Glückstad, på valg i år	Sleggeveien 12
Styremedlem	Toril Haga, på valg i år	Sleggeveien 6
Styremedlem	Odd Simen A L Mossik, på valg i år	Sleggeveien 22
Varamedlem	Linn Elisabeth Simonsen, på valg i år	Sleggeveien 15
Varamedlem	Arne Riddervold Webby, på valg i år	Sleggeveien 8

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 Gamlebyveien Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Gamlebyveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950012609, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Sleggeveien 1-18,
Sleggeveien 20, 22, 24
Fyrveien 2-22
Krutveien 1-19

Gårds- og bruksnummer :
303 1430

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.

Gamlebyveien 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styreåret 20/21 ble litt annerledes enn forventet. Årsmøtet ble avholdt digitalt. Flertallet syntes det fungerte fint, og de som ikke hadde mulighet å gjøre dette digitalt fikk mulighet til å gjøre dette «på den gamle måten».

Mange planlagte handlinger ble gjort, noe ble utsatt, og en del ble gjort:

- Etter en inspeksjonsrunde med OPAS, ble det anbefalt litt maling enkelte steder. Det fikk vi gjort, og vi var meget fornøyde med resultat av dette arbeidet.
- Dessverre ble det ikke skiftet noen små vinduer, men de klarer et par år til.
- Det ble oppfordret til beboere å utføre noe malingsarbeid selv, og det var boddører som trengte en overflatebehandling.
- De fleste hentet maling, de som ikke hadde mulighet å få det til, kunne kontakte styret og vi fikk bistått et par beboere med dette.
- Dessverre ble det glemt å levere tilbake resterende maling og pensler etter bruk. Vi får nesten regne det som «svinn» hvis malingen ikke blitt oppbevart frostfritt denne vinter.
- Et par boddører ble bestilt, men det var ikke så lett å få tak i snekker til arbeidet. Det var «litt for liten jobb». Etter at en til dør ble bestilt ble det enighet om utskifting av tre dører. Dessverre ble det forsinkelser på dør nr. 3, så sent på året, at det ikke kunne ses som forsvarlig å sette de inn da de er ubehandlet. Dette vil bli gjort denne vår/sommer.
- Av hensyn til årets pandemi ønsket vi også at beboere skulle ha «egen dugnad». Det var mulighet å få hjelp til bortkjøring av hageavfall. Det ble kun to sekker fra to beboere.
- Vi var et av de borettslag som fikk et parti med dårlige postkasser. Dvs. lokk mister farge og ruster. Nye postkasser ligger nå på lager, og når været blir mer behagelig for utearbeid vil de bli skiftet.
- Ved måleravlesning ble det oppdaget lekkasje på en vannmåler. Det er nå reparert.
- I februar ble det oppdaget isdannelse ved luftekanal på loft i en bolig. Det viste seg å være kondensproblemer, og at isolering og takgjennomføring ikke er korrekt utført. Dette kan dessverre vise seg være tilfelle i andre boliger. I henhold til opplysninger styret har mottatt er det samme skjedd i naboborettslaget.
- Det er også gjort inspeksjoner av piper Det oppsto en mindre vannlekkasje i Kruttveien 7, etter fraflytting. Dette er noe andelseier Fredrikstad Kommune har utbedret.
- Et par vinduer har blitt kontrollert, men det var ikke noe som behøvde å ordnes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 319 348.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 278 117.

Resultat

Årets resultat på kr 807 457 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 043 700 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 31.12.2020 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 239 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med en økning på 4% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Det er beregnet kr.4000 til fellesområdet i strøm i 2021, mot kr.1486 i fjor.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 ble budsjettet med 152 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlebyveien Borettslag.

Lån

Gamlebyveien Borettslag har 2 lån i KLP.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret ble budsjettet til 131 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.02.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlebyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gamlebyveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 28

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gamlebyveien Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



Gamlebyveien Borettslag

GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

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.		719 814	785 006	719 814	1 043 700
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		807 457	414 266	786 425	770 345
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 158	5 158	5 200	5 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-488 729	-484 616	-484 000	-523 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		323 886	-65 192	307 625	252 545
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 043 700	719 815	1 027 439	1 296 245
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 078 384	957 072		
Kortsiktig gjeld		-34 684	-237 257		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 043 700	719 815		



Gamlebyveien Borettslag

GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 319 348	2 190 867	2 319 000	2 424 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 319 348	2 190 867	2 319 000	2 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 874	-25 427	-15 400	-17 200
Styrehonorar	4	-75 000	-70 000	-72 500	-75 000
Avskrivninger	13	-5 158	-5 158	-5 200	-5 200
Revisjonshonorar	5	-4 250	-4 250	-4 300	-4 300
Andre honorarer		0	-4 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-129 975	-127 300	-131 000	-131 000
Konsulenthonorar	6	-18 600	-18 138	-5 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-74 383	-369 474	-116 000	-239 000
Forsikringer		-144 652	-167 576	-140 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-533 541	-495 684	-515 325	-531 605
Energi/fyring		-1 486	-2 668	-8 500	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 431	-181 030	-185 000	-195 000
Andre driftskostnader	9	-84 367	-56 740	-60 950	-83 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 278 117	-1 536 344	-1 267 575	-1 466 655
DRIFTSRESULTAT		1 041 231	654 523	1 051 425	957 345
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 084	26 394	0	0
Finanskostnader	11	-235 858	-266 651	-265 000	-187 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-233 774	-240 257	-265 000	-187 000
ÅRSRESULTAT		807 457	414 266	786 425	770 345
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		807 457	414 266		



Gamlebyveien Borettslag

GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 994 424	9 994 424
Tomt		195 115	195 115
Andre varige driftsmidler	13	129 934	135 092
SUM ANLEGGSMIDLER		10 319 472	10 324 630
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		157 455	333 262
Andre kortsiktige fordringer	14	2 000	12 944
Driftskonto OBOS-banken		556 087	247 409
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 352
Sparekonto OBOS-banken		362 842	361 104
SUM OMLØPSMIDLER		1 078 384	957 072
SUM EIENDELER		11 397 857	11 281 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	15	-1 015 063	-1 822 520
SUM EGENKAPITAL		-1 010 863	-1 818 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 260 206	9 748 935
Borettsinnskudd	17	3 113 830	3 113 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 374 036	12 862 765
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 395	213 567
Skyldige offentlige avgifter	18	9	3 741
Påløpte renter		6 548	10 216
Påløpte avdrag		8 670	8 280
Annen kortsiktig gjeld	19	63	1 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 684	237 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 397 857	11 281 702



Gamlebyveien Borettslag

Pantstillelse	20	15 809 800	15 809 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 29.03.2021
Styret i Gamlebyveien Borettslag

Annette Mari Glückstad /s/ Toril Haga /s/ Odd Simen A L Mossik /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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 272 428
Garasje	46 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 319 348

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-500
Påløpte feriepenger	-63
Arbeidsgiveravgift	-10 584
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 858
Yrkesskadeforsikring	-585



Gamlebyveien Borettslag

SUM PERSONALKOSTNADER -8 874

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 499, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 008
Teknisk service-avtale	-15 593
SUM KONSULENTHONORAR	-18 600

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 851
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 383

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-171 605
Kommunale avgifter	-361 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 541

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 508
Vaktmestertjenester	-27 688
Snørydding	-29 813
Kopieringsmateriell	-1 287
Andre kostnader tillitsvalgte	-499
Porto	-525
Bilgodtgjørelse	-50
Kontingenter	-2 050



Gamlebyveien Borettslag

Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-1 522
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 367

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 738
Andre renteinntekter	252
SUM FINANSINNTEKTER	2 084

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-224 722
Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-11 136
SUM FINANSKOSTNADER	-235 858

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	9 975 830
Gatelys	18 594
SUM BYGNINGER	9 994 424

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1430

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Tilgang 1981	118 721
Avskrevet tidligere	-90 222
Avskrevet i år	-2 374
	26 126

Søppelhus

Tilgang 2008	139 306
Avskrevet tidligere	-32 714
Avskrevet i år	-2 784

103 808

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 129 934

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 158



Gamlebyveien Borettslag

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Kommunal Landspensjonskasse

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-11 467 050	
Nedbetalt tidligere	2 190 055	
Nedbetalt i år	386 751	
		-8 890 244

Kommunal Landspensjonskasse

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	528 060	
Nedbetalt i år	101 978	
		-369 962

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -9 260 206

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979 -3 113 830

SUM BORETTSINNSKUDD -3 113 830

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -9

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -9



Gamlebyveien Borettslag

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -63

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -63

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 113 830

Pantelån 9 260 206

Påløpte avdrag 8 670

TOTALT 12 382 706

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 9 994 424

Tomt 195 115

TOTALT 10 189 539

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2364840. 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Gamlebyveien Borettslag

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Fortsetter utskifting av vinduer
2014 - 2014	Malt utvendig
2014	Utskifting av vinduer

Borettslaget har drevet utskifting av vinduer og dører over flere år. 3 lags glass vil være standard fra april 2016



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Styrets innstilling

Styret ønsket at styrehonoraret skal forhøyes til kr. 80 000,- slik at varamedlemmene får kr. 2 500 hver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.



Sak 5

Vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling

Godkjenne endringen

Forslag til vedtak

Godkjenne endringen



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater ønsker å sitte en periode til.

Innstilling

Styret ønsker å opprettholde dagens styre

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Annette Glückstad

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Toril Haga

Odd Simen Mossik

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Linn Simonsen

Arne Webby



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](mailto: oef@obos.no)

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