



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 208 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GYLDENLØVE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 388	2 887 510
Sum inntekter		3 097 388	2 887 510
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		2 154 634	1 546 175
Sum kostnader		2 217 389	1 608 930
Driftsresultat		879 999	1 278 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 980	13 551
Sum finansinntekter		40 980	13 551
Annen finanskostnad		1 141 796	662 379
Sum finanskostnader		1 141 796	662 379
Netto finans		-1 100 816	-648 828
Resultat før skattekostnad		-220 817	629 752
Årsresultat		-220 817	629 752
Totalresultat		-220 817	629 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 817	629 752
Sum overføringer og disponeringer		-220 817	629 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 328 177	2 328 177
Sum varige driftsmidler		2 328 177	2 328 177
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		396 664	335 547
Sum finansielle anleggsmidler		396 664	335 547
Sum anleggsmidler		2 724 841	2 663 724
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 672	116 258
Sum fordringer		118 672	116 258
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 267	1 690 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 267	1 690 076
Sum omløpsmidler		1 292 939	1 806 334
SUM EIENDELER		4 017 780	4 470 058

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 255 979	19 035 162
Sum opptjent egenkapital		-19 255 979	-19 035 162
Sum egenkapital		-19 252 379	-19 031 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 842 484	23 267 576
Øvrig langsiktig gjeld		194 433	178 995
Sum annen langsiktig gjeld		23 036 917	23 446 571
Sum langsiktig gjeld		23 036 917	23 446 571
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		143 980	5 228
Leverandørgjeld		89 263	49 821
Sum kortsiktig gjeld		233 243	55 049
Sum gjeld		23 270 160	23 501 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 017 780	4 470 058



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370833

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 208 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GYLDENLØVE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 953 208 431
GYLDENLØVE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 097 388	2 887 510
Sum inntekter		3 097 388	2 887 510
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		2 154 634	1 546 175
Sum kostnader		2 217 389	1 608 930
Driftsresultat		879 999	1 278 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 980	13 551
Sum finansinntekter		40 980	13 551
Annen finanskostnad		1 141 796	662 379
Sum finanskostnader		1 141 796	662 379
Netto finans		-1 100 816	-648 828
Resultat før skattekostnad		-220 817	629 752
Årsresultat		-220 817	629 752
Totalresultat		-220 817	629 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 817	629 752
Sum overføringer og disponeringer		-220 817	629 752



Organisasjonsnr: 953 208 431
GYLDENLØVE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 328 177	2 328 177
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		396 664	335 547
Sum anleggsmidler		2 724 841	2 663 724
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		118 672	116 258
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 174 267	1 690 076
Sum omløpsmidler		1 292 939	1 806 334
SUM EIENDELER		4 017 780	4 470 058
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	19 255 979	19 035 162
Sum opptjent egenkapital	-19 255 979	-19 035 162
Sum egenkapital	-19 252 379	-19 031 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 842 484	23 267 576
Øvrig langsiktig gjeld	194 433	178 995
Sum annen langsiktig gjeld	23 036 917	23 446 571
Sum langsiktig gjeld	23 036 917	23 446 571
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	143 980	5 228
Leverandørgjeld	89 263	49 821
Sum kortsiktig gjeld	233 243	55 049
Sum gjeld	23 270 160	23 501 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 017 780	4 470 058



Organisasjonsnr: 953 208 431
GYLDENLØVE 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3121

Gyldenløve Borettslag



Velkommen til årsmøte i Gyldenløve 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:

9. april 2024 kl. 17:30, Bydelshuset Tønsberg.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Velkommen til beboermøte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gyldenløve Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble _____ foreslått. Som protokollvitner ble _____ foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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.

Vedlegg

1. 3121 årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000

Styrets innstilling

Forslag: Økning av styrehonorar

Styret søker om å få øke styrehonoraret fra dagens 55 000 kr til 85 000 kr.

Styrehonoraret har ikke økt i tråd med konsumprisindeksen på veldig mange år. Det har kun vært en økning de siste 15 årene. Dette var i 2018 hvor det var en økning fra 50 000 kr til 55 000 kr. Styrehonoraret fordeles mellom en styreleder, to styreledere og to valg/vara, til sammen fem personer.



Styret har mange arbeidsoppgaver gjennom hele året:

- 10-12 styremøter
- besvarelser av telefon/mail/sms/vibbo
- fysisk møter med samarbeidspartnere
- akutte hendelser (brann, vanninntrenging etc.)
- løpende kontakt med de andre styremedlemmene

Styret har undersøkt styrehonoraret hos andre borettslag med tilsvarende antall beboere, og mener at foreslått økning samsvarer godt med andre borettslag i Tønsberg.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av fellesareal, opparbeide p-plasser på uteareal.

Forslagstiller: Styret

Styrets innstilling

Gyldenløves Borettslag har få parkeringsplasser. Styret har undersøkt mulighetene for å opparbeide flere parkeringsplasser i fremtiden. Dette er ikke et prosjekt som har en startdato, men for at det skal være en mulighet å gjennomføre på et senere tidspunkt, er det beboerne som må stemme om det kan benyttes fellesareal til dette formålet.

Det aktuelle området er det store fellesarealet som ligger ved Gyldenløves gate 20, se kart under.

Det er en selvfølge at det tas hensyn til beboerne i Gyldenløves gate 20. Dette med tanke på plasseringen av parkeringsplassene, hvor det må settes opp skjerming. Styret vil følge tekniske krav og retningslinjer ang. nærhet til husvegg.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Vedlegg

2. Gyldenløves gate.jpg

3. Fellesareal Vedtektsendring 2024.pdf

Sak 8



Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Varamedlemmer velges også som valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Gundersen
- Knut Arild Evensen (med forbehold)

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristel Rødsvik Kolloen
- Lise Borgersen
- Live Nordli

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges av årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges av årsmøtet

Sak 10

Velkommen til beboermøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret inviterer til beboermøte direkte etter generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å høre mer om prosjektet el-bil og for andre spørsmål. Det vil bli servert litt mat og drikke.



Hvor er dette? Bydelshuset, Tollbodgaten 19, Tønsberg

Forslag til vedtak

Velkommen!



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tania Duarte Andersen	Camilla Colletts Vei 4
Styremedlem	Knut Arild Evensen	Gyldenløves Gate 22
Styremedlem	Jeanette Gundersen	Gyldenløves Gate 18
Varamedlem	Amanda Gjelseth	Gyldenløves Gate 20
Varamedlem	Jørgen Orre	Camilla Colletts Vei 10

Valgkomiteen

Amanda Gjelseth	Gyldenløves Gate 20
Jørgen Orre	Camilla Colletts Vei 10

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr: gyldenlove@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Gyldenløve Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Gyldenløve Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953208431, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1010 128 166 230 238

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.

Gyldenløve Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift 2023 – 2024

Styret har i perioden 2023-2024 gjennomført 10 styremøter. Styret i Gyldenløves borettslag består av styreleder, to styremedlemmer og to representanter som fyller stilling som vara og valg.

Styremøter holdes til vanlig en gang i måneden gjennom året hvor styreleder og styremedlemmer er til stede. Møter kan vare opptil 3 timer avhengig av saker som skal diskuteres. Styret forsøker å legge til rette for oftere møter av saker som er vesentlig for foretakets økonomi. Vi har også møter med forvaltning i obos.

Gjennom året 2023-2024 har det vært igangsatt etablering av ladestasjoner for el-bil som snart kan tas i bruk.

Informasjon om borettslaget til nye og gamle beboere

Prosjekter som er gjennomført i borettslaget startet med utskiftning av alle vinduer og terrassedører 2007. Drenering rundt alle hus er gjennomført. Innsettelse av piperør i alle hus ble pålagt og montert inn etter krav fra Tønsberg brannvesen. Ny kledning på alle hus er gjennomført på grunn av råte. Det er gjort utskiftning av gamle ledninger i kjeller, loft og trappeoppganger. Brannvarslere ble installert i alle leiligheter og oppganger. Det er bygget nye balkonger. Takstein ble i 2018 vasket og behandlet for å skulle kunne vare de neste 10 år. Alle kjellervinduer er byttet da dette var fra 50-tallet. Nye baderom og utskiftning av røropplegg er gjennomført i alle 9 hus.

Vedlikehold må sees på i et evighetsperspektiv

Gjennom året vil det alltid komme løpende utgifter i form av en terrassedør som går i stykker, utgangsdør som må byttes, trær og busker som må beskjæres, batteri i brannalarm må skiftes, algevekst som må vaskes av yttervegger, rensing av takrenner, reparere ødelagt taksten etc.

Fysisk tilstedeværelse

Ved noen av disse oppgavene er det nødvendig at styreleder og styremedlem fysisk er til stede før gjennomføring sammen med de som skal utføre oppgavene. Sjekking av snømåking og bortkjøring

kan være et slikt tilfelle. Gjennomgang på stedet for plassering av ladestasjoner, møter med elektriker ved planlegging av fysisk, pålagte elektrisk undersøkelse av husene, sjekking av søppelkasser og gjennomgang med gartner for felling av busker og trær.

Framtidige prosjekter

Det er ikke lagt opp til større prosjekt fremover. Det skal lages ny vedlikeholdsnøkkel som vil utarbeides med ekstern hjelp. Dette er en skriftlig tilstandsrapport over borettslaget og viser en prioriteringsliste for alle husene som vil gi oversikt til fremtidige styrer.

Styret i Gyldenløve borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av div. prosjekter/vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 126 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold. Kostnader til vaktmestertjenester kommer i tillegg.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter steg med 24,5 % i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gyldenløve Borettslag.

Lån

Gyldenløve Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
98207746592	11 432 360,00	29.02.24	297 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,79% flytende rente
98207949612	11 379 989,00	29.02.24	327 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,79% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GYLDENLØVE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GYLDENLØVE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvise 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 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 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAMGV-EQQE2-WZIW26-GDHNH-VJEW7-A46WQ



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."

Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 19:48:26 UTC



Penneo Dokumentpakke: UAMGV-EQQE2-WZW26-GDHNH-VJEW7-A46WQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

14 av 26

3121 årsrapport og regnskap.pdf



GYLDENLØVE BORETTSLAG ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 751 285	1 746 730	1 751 285	1 059 697
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-220 817	629 752	-797 527	-61 255
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-425 092	-586 654	-452 000	-393 000
Innsk. øremerk. bankkto		-45 679	-38 543	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-691 588	4 555	-1 249 527	-454 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 059 696	1 751 285	501 758	605 442
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 292 939	1 806 334		
Kortsiktig gjeld		-233 243	-55 049		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 059 696	1 751 285		



GYLDENLØVE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 097 388	2 887 510	3 064 000	3 409 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 097 388	2 887 510	3 064 000	3 409 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-7 422	-5 959	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-104 735	-139 645	-104 750	-110 000
Konsulenthonorar	6	-6 120	-9 134	-8 000	-10 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-383 228	-94 375	-1 037 200	-126 200
Forsikringer		-133 919	-125 286	-133 922	-147 000
Festeavgift		-143 468	-111 950	-112 000	-112 000
Kommunale avgifter	8	-518 090	-391 524	-400 000	-520 000
Ladekostnader EL-bil		-28 502	0	0	0
Energi/fyring		-205 745	-233 109	-260 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 855	-201 355	-213 500	-244 000
Andre driftskostnader	9	-395 352	-226 638	-241 200	-313 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 217 389	-1 608 930	-2 587 527	-1 880 755
DRIFTSRESULTAT		879 999	1 278 580	476 473	1 528 245
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	40 980	13 551	0	0
Finanskostnader	11	-1 141 796	-662 379	-1 274 000	-1 589 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 100 816	-648 828	-1 274 000	-1 589 500
ÅRSRESULTAT		-220 817	629 752	-797 527	-61 255
Overføringer:					
Udekket tap		-220 817	0		
Reduksjon udekket tap		0	629 752		



GYLDENLØVE BORETTSLAG
ORG.NR. 953 208 431, KUNDENR. 3121
BALANSE

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 328 177	2 328 177
Øremerkede bankinnskudd	18	341 265	296 759
Miljøbankkonto, øremerket		55 399	38 788
SUM ANLEGGSMIDLER		2 724 841	2 663 724
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 672	116 258
Driftskonto OBOS-banken		330 766	376 366
Sparekonto OBOS-banken		843 502	1 313 710
SUM OMLØPSMIDLER		1 292 939	1 806 334
SUM EIENDELER		4 017 780	4 470 058
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	13	-19 255 979	-19 035 162
SUM EGENKAPITAL		-19 252 379	-19 031 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	22 842 484	23 267 576
Borettsinnskudd	15	140 400	140 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	54 033	38 595
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 036 917	23 446 571
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		89 263	49 821
Påløpte renter		114 287	5 228
Påløpte avdrag		29 693	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		233 243	55 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 017 780	4 470 058
Pantstillelse	17	25 140 400	25 140 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.2.2024, styret i Gyldenløve Borettslag

Tania Duarte Andersen /s/

Knut Arild Evensen /s/

Jeanette Gundersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 824 056
Mediaprodukter	214 272
Garasjeleie	72 660
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 110 988

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-13 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 097 388

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 422.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 182
SUM KONSULENTHONORAR	-6 120

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 199
Drift/vedlikehold elektro	-287 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-383 228

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-518 090
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-518 090

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 214
Driftsmateriell	-1 282
Vaktmestertjenester	-328 809
Snørydding	-17 254
Andre fremmede tjenester	-1 801
Kontor- og datarekvisita	-3 705
Trykksaker	-1 542
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 585
Andre kontorkostnader	-1 953
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-395 352

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 471
SUM FINANSINNTEKTER	40 980

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-572 737
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-569 059
SUM FINANSKOSTNADER	-1 141 796

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1997	2 328 177
SUM BYGNINGER	2 328 177

Gnr.1010/bnr.128, 166, 230, 238

Tomten er festet.

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

NOTE: 13**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.

ENERGIAVREGNING**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-13 000 000
Nedbetalt tidligere	1 319 573
Nedbetalt i år	231 451
	-11 448 976

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	412 851
Nedbetalt i år	193 641
	-11 393 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 842 484
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-140 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-140 400

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-54 033
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-54 033

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	140 400
Pantelån	22 842 484
Påløpte avdrag	29 693
TOTALT	23 012 577

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 328 177
TOTALT	2 328 177

NOTE: 18**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Kr 341 264,99 kto 1320

TOTALT	341 265
---------------	----------------



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587761. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

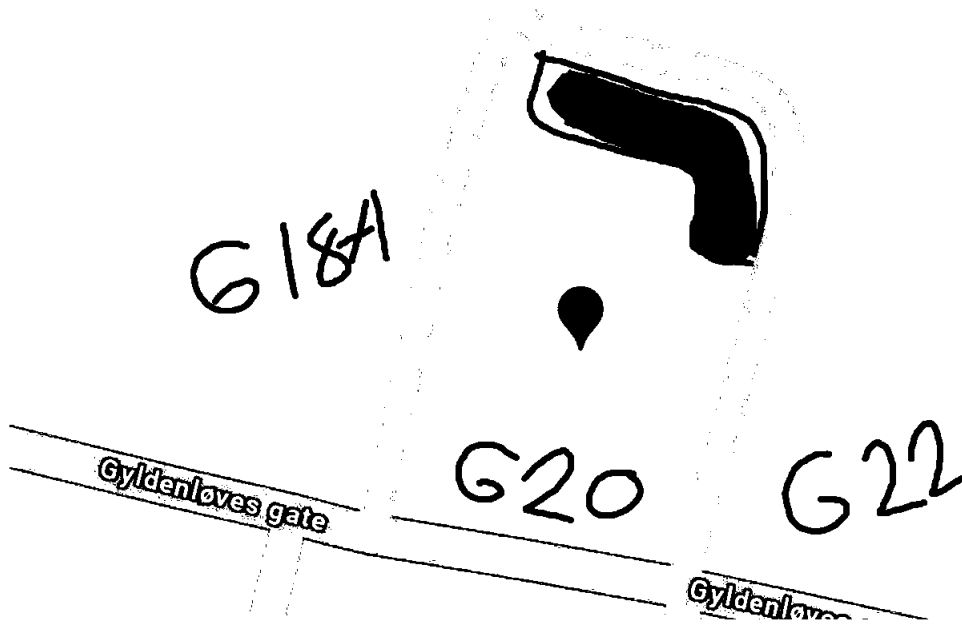
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.



Vedlegg 2 til sak 7. Vedtektsendring



Vedtektsendring: Endring av fellesareal, opparbeide p-plasser på uteareal

Forslagstiller: Styret

Innkomne forslag til generalforsamlingen

Gyldenløves Borettslag har få parkeringsplasser. Styret har undersøkt mulighetene for å opparbeide flere parkeringsplasser i fremtiden. Dette er ikke et prosjekt som har en startdato, men for at det skal være en mulighet å gjennomføre på et senere tidspunkt, er det beboerne som må stemme om det kan benyttes fellesareal til dette formålet.

Det aktuelle området er det store fellesarealet som ligger ved Gyldenløves gate 20, se kart under.

Det er en selvfølge at det tas hensyn til beboerne i Gyldenløves gate 20. Dette med tanke på plasseringen av parkeringsplassene, hvor det må settes opp skjerming. Styret vil følge tekniske krav og retningslinjer ang. nærhet til husvegg.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 3121 Selskapsnavn: Gyldenløve Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

25 av 26

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.