



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 395 276  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GÅSEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		389 102	369 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>389 102</b>	<b>369 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	7 987
Annen driftskostnad		309 966	322 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 517</b>	<b>330 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 585</b>	<b>38 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 979	3 516
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 979</b>	<b>3 516</b>
Annen finanskostnad		38 245	26 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 245</b>	<b>26 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 266</b>	<b>-22 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 319	15 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 968 751	9 968 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		362 116	362 116
Sum varige driftsmidler		10 330 868	10 330 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 542	
Sum finansielle anleggsmidler		7 542	0
Sum anleggsmidler		10 338 409	10 330 868
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		962	387
Sum fordringer		962	387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 981	183 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 981	183 602
Sum omløpsmidler		149 943	183 989
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		700	700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 158 517	7 126 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 158 517</b>	<b>7 126 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 159 217</b>	<b>7 126 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 194 125	1 267 440
Øvrig langsiktig gjeld		2 106 805	2 099 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 300 930</b>	<b>3 366 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 300 930</b>	<b>3 366 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		288	150
Leverandørgjeld		27 917	21 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 205</b>	<b>21 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 329 135</b>	<b>3 387 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 590961

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 395 276  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GÅSEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 985 395 276  
GÅSEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		389 102	369 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>389 102</b>	<b>369 180</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	7 987
Annen driftskostnad		309 966	322 665
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 517</b>	<b>330 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 585</b>	<b>38 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 979	3 516
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 979</b>	<b>3 516</b>
Annen finanskostnad		38 245	26 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>38 245</b>	<b>26 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 266</b>	<b>-22 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		32 319	15 678
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		32 319	15 678
<b>Årsresultat</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 319	15 678
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>



Organisasjonsnr: 985 395 276  
GÅSEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 968 751	9 968 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		362 116	362 116
Sum varige driftsmidler		10 330 868	10 330 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 542	
Sum finansielle anleggsmidler		7 542	0
Sum anleggsmidler		10 338 409	10 330 868
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		962	387
Sum fordringer		962	387
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 981	183 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 981	183 602
Sum omløpsmidler		149 943	183 989
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	7 158 517	7 126 198
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 158 517</b>	<b>7 126 198</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 159 217</b>	<b>7 126 898</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 194 125	1 267 440
Øvrig langsiktig gjeld	2 106 805	2 099 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 300 930</b>	<b>3 366 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 300 930</b>	<b>3 366 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	288	150
Leverandørgjeld	27 917	21 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>28 205</b>	<b>21 218</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 329 135</b>	<b>3 387 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>



Organisasjonsnr: 985 395 276  
GÅSEBAKKEN 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 2023

3592 Gåsebakken Borettslag





## Til andelseierne i Gåsebakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 04.05.2023 kl. 17.30 i leilighet nr. 7.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gåsebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Gåsebakken Borettslag  
avholdes torsdag 04.05.2023 kl. 17.30 i leilighet nr. 7.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 19.04.2023  
Styret i Gåsebakken Borettslag

Kristoffer Pedersen

Kai Aron Syversen

Nicolai Toftdahl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristoffer Pedersen	Gåsebakke 7
Styremedlem	Kai Aron Syversen	Gåsebakke 5
Styremedlem	Nicolai Toftdahl	Gåsebakke 9
Varamedlem	Mona G Sortland	Gåsebakke 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Nicolai Toftdahl		Gåsebakke 9
Varadelegert		
Julie Pauline Jensen		Holmelia 9 C

### Valgkomiteen

### 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 Gåsebakken Borettslag

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

Gåsebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985395276, og ligger i HVALER kommune

Gårds- og bruksnummer:

47 284

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

Gåsebakken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



### **Styrets arbeid**

Vedtak styremøter:

- Utskifting av vinduer utsettes til neste år.
- Vi graver ned heller for å sikre lekestativet
- Fellesutgifter øker med kr. 100,- pr. mnd.
- Andel 13 fikk godkjent å sette opp gjerde innenfor hekken
- Vi ser på behov for lufteluker i 2. etg. Byttes der det trengs
- Kjøper inn 10 stk. Tuja for innsyn fra veien mot andel 1 og 3
- Trampoline flyttes til lekeplassen



## 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 årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra økning av felleskostnader fra juli.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer.

### Kommunale avgifter i HVALER kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gåsebakken Borettslag.

### Lån

Gåsebakken Borettslag har 2 lån i OBOS Banken AS. Begge lån er annuitetslån med flytende rente. Renter 31.12.22: 4,40 %. Det ene lånet er et IN-lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gåsebakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Gåsebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gåsebakken Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 29. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## GÅSEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 985 395 276, KUNDENR. 3592

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>162 771</b>	<b>222 974</b>	<b>162 771</b>	<b>121 738</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	32 319	15 678	19 766	-170 176
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -73 315	-75 882	-76 000	-67 285
Innsk. øremerk. bankkto	-37	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-41 033</b>	<b>-60 204</b>	<b>-56 234</b>	<b>-237 461</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>121 738</b>	<b>162 771</b>	<b>106 537</b>	<b>-115 723</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	149 943	183 989		
Kortsiktig gjeld	-28 205	-21 218		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>121 738</b>	<b>162 771</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		71 372	66 444	65 928	68 784
Innkrevde felleskostnader	2	317 730	302 736	312 072	323 216
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>389 102</b>	<b>369 180</b>	<b>378 000</b>	<b>392 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 551	-987	-987	-1 551
Styrehonorar	4	-11 000	-7 000	-7 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 605	-4 462
Forretningsførerhonorar		-30 935	-30 180	-30 934	-31 913
Konsulenthonorar		0	0	-3 500	-1 700
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	6	-101 956	-144 936	-124 850	-268 350
Forsikringer		-34 980	-28 399	-30 386	-38 500
Kommunale avgifter	7	-112 528	-95 798	-102 034	-113 250
Andre driftskostnader	8	-23 917	-18 452	-25 138	-23 850
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-322 517</b>	<b>-330 652</b>	<b>-329 834</b>	<b>-495 976</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>66 585</b>	<b>38 528</b>	<b>48 166</b>	<b>-103 976</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66 585</b>	<b>38 528</b>	<b>48 166</b>	<b>-103 976</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	3 979	3 516	3 700	3 800
Finanskostnader	10	-38 245	-26 366	-32 100	-70 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 266</b>	<b>-22 850</b>	<b>-28 400</b>	<b>-66 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>32 319</b>	<b>15 678</b>	<b>19 766</b>	<b>-170 176</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		32 319	15 678		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	9 568 751	9 568 751
Tomt		400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	12	362 117	362 117
Miljøbankkonto, øremerket		7 542	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 338 409</b>	<b>10 330 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	13	962	387
Driftskonto OBOS-banken		90 457	125 564
Sparekonto OBOS-banken		58 523	58 038
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>149 943</b>	<b>183 989</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Annen egenkapital	14	7 158 517	7 126 198
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 159 217</b>	<b>7 126 898</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 194 125	1 267 440
Borettsinnskudd	16	2 099 300	2 099 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	7 505	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 300 930</b>	<b>3 366 740</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		27 917	21 068
Påløpte renter		288	150
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 205</b>	<b>21 218</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 488 352</b>	<b>10 514 857</b>



13

Gåsebakken Borettslag

Pantstillelse	18	15 145 485	15 145 485
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 19.04.2023  
Styret i Gåsebakken Borettslag

Kristoffer Pedersen /s/

Kai Aron Syversen /s/

Nicolai Toftdahl /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	317 730
Kapitalkostnader på IN-lån	68 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 378
Overført til kapitalkostnader	-71 372
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>317 730</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 551</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 11 000.

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

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

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 346
Kostnader dugnader	-335
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-101 956</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 500
Kommunale avgifter	-88 028
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-112 528</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 362
Driftsmateriell	-2 923
Snørydding	-9 816
Andre fremmede tjenester	-6 724
Andre kontorkostnader	-35
Bankgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 917</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	522
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 353
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 979</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 745
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 500
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38 245</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	9 069 957
Tilgang 2012 - Nye inngangspartier	498 794
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 568 751</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.47/bnr.284

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

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg avskrives ikke	
Kostpris	362 117
	362 117
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>362 117</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån OBBK01	962
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>962</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 467 029
Egenkapital fra IN tidligere	1 035 339
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-343 851
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 158 517</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-652 138
Nedbetalt tidligere	77 563
Nedbetalt i år	22 688
	-551 887

**OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 996 938
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	268 734
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	50 627
Nedbetalt tidligere, IN	1 035 339
Nedbetalt i år, IN	0
	-642 238

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 194 125**

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-2 099 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 099 300</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-7 505
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 505</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 099 300
Pantelån	1 194 125
Beregnete IN-forpliktelser	691 488
<b>TOTALT</b>	<b>3 984 913</b>

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

Bygninger	9 568 751
Tomt	400 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 968 751</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961260. 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](mailto: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 [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 30. desember** 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

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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



3592 Gåsebakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://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.