



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 30.06.2021

### 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, 26.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 305 535        | 1 445 740        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 305 535</b> | <b>1 445 740</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 81 233           | 81 280           |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 022 879        | 1 263 528        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 104 112</b> | <b>1 344 808</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>201 423</b>   | <b>100 932</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 1 476            | 2 060            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>1 476</b>     | <b>2 060</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      |                  | 677              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>677</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>1 476</b>     | <b>1 383</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 202 899          | 102 315          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020           | 2019           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Kundefordringer                            |      | 1 035          |                |
| Andre fordringer                           |      | 114 048        | 26 921         |
| Sum fordringer                             |      | 115 083        | 26 921         |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 862 036        | 836 957        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 862 036        | 836 957        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 977 119        | 863 878        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>977 119</b> | <b>863 878</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020           | 2019           |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                |                |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0              | 0              |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                |                |
| Annen egenkapital                 |      | 957 806        | 754 906        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>957 806</b> | <b>754 906</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>957 806</b> | <b>754 906</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                |                |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0              | 0              |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                |                |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                |                |
| Leverandørgjeld                   |      | 4 572          | 95 398         |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 3 710          | 4 910          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 11 030         | 8 663          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>19 312</b>  | <b>108 971</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>19 312</b>  | <b>108 971</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>977 118</b> | <b>863 877</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 827816

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 30.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.10.2021



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 1 305 535        | 1 445 740        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 305 535</b> | <b>1 445 740</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 81 233           | 81 280           |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 022 879        | 1 263 528        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 104 112</b> | <b>1 344 808</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>201 423</b>   | <b>100 932</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 1 476            | 2 060            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 476</b>     | <b>2 060</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             |                  | 677              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>677</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>1 476</b>     | <b>1 383</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 202 899          | 102 315          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>202 899</b>   | <b>102 315</b>   |



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                |                |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                |                |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0              | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                |                |
| <b>Varer</b>                               |             |                |                |
| Sum varer                                  |             | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                |                |
| Kundefordringer                            |             | 1 035          |                |
| Andre fordringer                           |             | 114 048        | 26 921         |
| Sum fordringer                             |             | 115 083        | 26 921         |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                |                |
| Sum investeringer                          |             | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 862 036        | 836 957        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 862 036        | 836 957        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 977 119        | 863 878        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>977 119</b> | <b>863 878</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                |                |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0              | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0              | 0              |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                |                |
| Annen egenkapital                          |             | 957 806        | 754 906        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | 957 806        | 754 906        |



|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>957 806</b> | <b>754 906</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |                |                |
| Langsiktig gjeld                    |                |                |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0              | 0              |
| Annen langsiktig gjeld              |                |                |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0              | 0              |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                |                |
| Leverandørgjeld                     | 4 572          | 95 398         |
| Skyldige offentlige<br>avgifter     | 3 710          | 4 910          |
| Annen kortsiktig gjeld              | 11 030         | 8 663          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         | <b>19 312</b>  | <b>108 971</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>19 312</b>  | <b>108 971</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>977 118</b> | <b>863 877</b> |



Organisasjonsnr: 993 421 901  
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---------|------|--------------|---------------|
|---------|------|--------------|---------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

5



**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Gudesgate 1

Digitalt årsmøte avholdes 25. juni - 30. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Gudesgate 1. Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1951>

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 honorar til styret og til revisor
5. Budsjett 2021
6. Årlig vedlikeholdsprogram
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Gudesgate 1**

Jan-Egil Woll

Reidun Lundeby

Merethe Brattsti Songli

Line Marie Winther



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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Karoline Nystad og Erik Anderson til å signere protokollen digitalt etter endt årsmøte

**Forslag til vedtak**

Karoline Nystad og Erik Anderson er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Digitalt ÅM innliming.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                                     |                           |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Leder       | Jan-Egil Woll (2020-2022)           | Gudes Gate 1 A            |
| Styremedlem | Reidun Lundeby (2020-2021)          | Kongens Gate 4            |
| Styremedlem | Merethe Brattsti Songli (2020-2022) | Christian Michelsens Gt 5 |
| Styremedlem | Line Marie Winther (2019-2021)      | Gudes Gate 1 A            |

*(Beboerrepresentant Arnleif Skei*

*Gudes gate 1A)*

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Gudesgate 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Boligsameiet Gudesgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993421901, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

- Gudes Gate 1 A
- Gårds- og bruksnummer : 2 - 1040

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Boligsameiet Gudesgate 1 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.

Sameiets revisor er BDO avd. Moss.



## **Styrets arbeid**

Det har i 2020 vært avholdt 6 styremøter og blitt behandlet 46 saker. Det meste av styrets arbeid foregår imidlertid mellom styremøtene i form av forberedelse av saker og oppfølging.

### Økonomi

Det har vært en prioritert oppgave å rydde opp i sameiets økonomi og få best mulig styring av løpende driftskostnader. I den sammenheng har bl.a. Merkantilbygg blitt kontaktet for å etablere et mer oversiktlig overføringsystem mellom selskapene. Når det gjelder refusjon for kommunale avgifter, må de fortsatt faktureres fra styret til Eierseksjonssameiet. Dersom OBOS skulle gjøre dette, ville det påløpe betydelige faktureringsgebyr. Det samme gjelder innkreving av gebyr ved hærverk og liknende. For øvrig henvises til regnskap og budsjett.

### Dugnad

Styret arrangerte dugnad/vårnning på takterrassen 29.06. Det deltok vel et dusin beboere og samtlige blomsterkasser ble luket, luftet og etterfylt med jord. Det viser seg at tidens tann har tæret kraftig på flere av kassene og på sikt må det vurderes en større utskifting.

### Skjeggkre

Det har vært organisert 3 avsluttende runder med Rentokil; en hovedrunde og to oppfølgende runder for å få med de leilighetene det ikke var tilgang til i hovedrunden. Hele boligsameiet, inkludert boder, er nå ferdigbehandlet med meget godt resultat. Det er ikke rapportert nye funn av skjeggkre.

### Skallsikring/dører/porttelefon

Skallsikringen av bygningen har til tider ikke vært tilfredsstillende. Dette har bl.a. medført at uvedkommende har tatt seg inn i bygget via søppelrommet hvor døra har vært ulåst. De som henter søppel har "glemt" å låse. Dette skal nå være løst.

Dørene i 3. og 4. etasje har i lengre perioder stått ulåst. I 4. etasje setter beboerne døra åpen om sommeren for å luften ut varme fra korridoren. Dermed kan uvedkommende ta seg inn. Det var innbrudd i boder i 4. etasje 18. mai.

Det ble skiftet dørpumpe på døra i 3. etasje, men den fortsatte å sprette opp framfor å gå i lås. Karmen hvor døra er hengslet har nå blitt solid forankret slik at dette ikke lenger skal skje.

Ved et strømbrudd ble det avdekket et problem med dørene i 3. og 4. etasje: *de lar seg ikke åpne fra utsiden uten strømtilførsel*. Ved strømbrudd må dørene automatisk gå i åpen stilling eller det etableres en nødløsning med bruk av nøkkel når kodebrikken ikke fungerer.

Porttelefon har vært et gjennomgangstema hele året. Etter utallige purringer og reparasjoner fungerer porttelefonen nå tilfredsstillende. Det er imidlertid mange beboere som ikke er tilkopleet. Beboerne er informert i infoskriv i februar i år.

### HMS/brann

Brannalarmanlegget ble kontrollert og testet 23. november. Anlegget fungerte tilfredsstillende og fikk ingen merknader. I slutten av desember ble det arrangert en



uanmeldt brannøvelse. Det viser seg at beboerne ikke er klar over at samlingsplassen er torget ved Fretex.

El-anlegget fikk en avviksmelding vedrørende hærverk på en hovedbryter. Dette er utbedret for beboers/eiers regning.

#### Omdisponering 2. etasje

I forbindelse med en planlagt ombygging/omdisponering av 2. etasje til boligformål, ble styret informert om at det var sendt ut nabovarsel (som styret ikke hadde mottatt). Etter purring fikk vi det tilsendt. Etter en info-runde sendte styret en uttalelse til den aktuelle planen.

Etter at Merkantilbygg har solgt seg ut (feb. 2021), vet vi ikke hvor saken står.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.305.535- og var noe lavere enn budsjett. Dette skyldes at endring av felleskostnadene først ble igangsatt fra august og ikke juni som budsjettert. Dette skyldes utsettelse grunnet Covid-19. Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering til seksjonseiere – se note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.104.112-. Dette er kr 299.988- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forbrukt til drift- og vedlikehold av fellesanlegg (refusjon fra Eierseksjonssameiet på kr. 110.219) samt fjernvarme hvor vi har fått full effekt av skifte av tariff fra industri til bolig.

### Resultat

Årets resultat på kr 202.900,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 957.806,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Styrets forslag til budsjett 2021 legges frem for årsmøtet. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Faste felleskostnader i 2020 utgjorde 269.000. Dette foreslås økt til 275.000. Dette gir rom for 150.000 til reelt vedlikehold jfr. vedlikeholdsplanen. Posten føres opp med 450.000.

### Energikostnader

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

2020 var det første året vi fikk full virkning av at vi reforhandlet fjernvarmetariffen fra industri til bolig. Dette har tilnærmet halvert kostnadene til fjernvarme. I tillegg går det et mindre beløp, 15.000, til elektrisitet.

### Forsikring

I 2020 betalte vi premie for tre år. Premien for 2020 utgjorde 53.996. Denne foreslår økt til 60.000 i 2021.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

OBOS har i mail 30.11.2020 varslet at honoraret økes fra 61.583 ekskl. mva til 63.615 ekskl. mva. Det budsjetteres med kr. 80.000

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Boligsameiet Gudesgate 1

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Gudesgate 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Ingunn Thorsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ECCZK-HEVJJ-MMJHX-EVWMA-ET4FN-KDB2N



# 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."

## Ingunn Thorsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1833335

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 09:09:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: ECCZK-HEVJJ-AMUJHX-EVWMA-E14FN-KDB2N

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1**  
**ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 292 435         | 1 240 740         | 1 323 000         | 1 365 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 13 100            | 205 000           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 305 535</b>  | <b>1 445 740</b>  | <b>1 323 000</b>  | <b>1 365 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -8 733            | -11 280           | -13 000           | -13 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -72 500           | -70 000           | -70 000           | -75 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 716            | -19 009           | -5 000            | -6 000            |
| Andre honorarer                    |      | -10 000           | -10 000           | -10 000           | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -76 980           | -98 522           | -76 600           | -80 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -630              | 0                 | 0                 | 0                 |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -294 259          | -500 977          | -460 000          | -450 000          |
| Forsikringer                       |      | -142 704          | 0                 | -150 000          | -60 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -149 967          | -72 379           | -80 000           | -250 000          |
| Energi/tyring                      | 10   | -139 564          | -278 599          | -320 000          | -185 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -23 380           | -14 212           | -17 000           | -25 000           |
| Andre driftskostnader              | 11   | -180 679          | -269 829          | -202 500          | -200 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 104 112</b> | <b>-1 344 808</b> | <b>-1 404 100</b> | <b>-1 351 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>201 423</b>    | <b>100 932</b>    | <b>-81 100</b>    | <b>14 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 1 476             | 2 060             | 3 000             | 1 000             |
| Finanskostnader                    |      | 0                 | -677              | 0                 | -1 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>1 476</b>      | <b>1 383</b>      | <b>3 000</b>      | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>202 900</b>    | <b>102 315</b>    | <b>-78 100</b>    | <b>14 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 202 900           | 102 315           |                   |                   |



**BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1**  
**ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2020           | 2019           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |                |
| Restanser på felleskostnader     |      | 17 289         | 25 629         |
| Kundefordringer                  |      | 1 035          | 0              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 6 311          | 1 292          |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 90 448         | 0              |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 807 069        | 781 042        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 2 300          | 3 500          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 52 667         | 52 415         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>977 118</b> | <b>863 878</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>977 118</b> | <b>863 878</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |                |
| Opptjent egenkapital             |      | 957 806        | 754 906        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>957 806</b> | <b>754 906</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 11 030         | 8 663          |
| Leverandørgjeld                  |      | 4 572          | 95 398         |
| Skyldige offentlige avgifter     | 14   | 3 710          | 4 910          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>19 312</b>  | <b>108 971</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>977 118</b> | <b>863 878</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                    |      | 0              | 0              |

Moss, 9. mars 2021  
Styret i Boligsameiet Gudesgate 1

Jan-egil Woll /s/

Reidun Lundeby /s/

Merethe Brattsti Songli  
/s/

Line Marie Winther /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 292 435        |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 292 435</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Alarmtrykning fakturert                 | 6 250         |
| Gebyr fakturert                         | 1 350         |
| Manglende tilgang leiligheter fakturert | 5 500         |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>             | <b>13 100</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -11 632       |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 2 899         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-8 733</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 72 500.

I tillegg har styret fått dekket servering møte for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 716.

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

|  |             |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -630        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-630</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -726            |
| Drift/vedlikehold elektro         | -7 885          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -549            |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg    | -268 952        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -2 248          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -8 533          |
| Kostnader dugnader                | -5 366          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-294 259</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Kommunale avgifter                           | -240 414        |
| Tilbakebetalt vann/avløp fra avdeling næring | 90 448          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>                | <b>-149 967</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -12 677         |
| Fjernvarme                 | -126 887        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-139 564</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -18 750         |
| Vaktmestertjenester              | -129 503        |
| Vakthold                         | -1 937          |
| Andre fremmede tjenester         | -5 940          |
| Kontor- og datarekvisita         | -3 200          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 700          |
| Andre kontorkostnader            | -1 445          |
| Telefon/bredbånd                 | -8 960          |
| Porto                            | -605            |
| Kontingenter                     | -2 050          |
| Bankgebyr                        | -5 589          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-180 679</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 342          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 252          |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 882          |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>1 476</b> |

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

|   |               |
|---|---------------|
| Til gode vann/avløp fra avdeling næring | 90 448        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>       | <b>90 448</b> |

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -2 300        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -1 410        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-3 710</b> |



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87860002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

### **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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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, fellesanlegg og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorar til styret og til revisor**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,- og kr. 6.000,- til revisor

**Styrets innstilling**

Som beskrevet

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,- og godtgjørelse til revisor settes til kr. 6.000,-



Sak 5

### **Budsjett 2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret fremlegger budsjett 2021 - se vedlegg i innkallingen

### **Styrets innstilling**

Styret ber årsmøtet godkjenne budsjettet slik det foreligger

### **Forslag til vedtak**

Styret ber årsmøtet godkjenne budsjettet slik det foreligger

### **Vedlegg**

1. Budsjett 2021 FRA STYRET.pdf



| Firma: BOLLIGSAMIEIET GUIDESGATE 1, År: 2020, Periode: 12 | Hittil            |                   | Hele året         | Fjoråret          | Budsjet           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | Regnskap 31.12    | Budsjet 31.12     |                   |                   |                   |
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>                                   |                   |                   |                   |                   | <b>2021</b>       |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER                                 | 1 292 435         | 1 323 000         | 1 323 000         | 1 240 740         | 1 365 000         |
| ANDRE INNTEKTER   | 13 100            | 0                 | 0                 | 205 000           | 0                 |
| <b>SUM INNTEKTER</b>                                      | <b>1 305 535</b>  | <b>1 323 000</b>  | <b>1 323 000</b>  | <b>1 445 740</b>  | <b>1 365 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| PERSONALKOSTNADER   | -8 733            | -13 000           | -13 000           | -11 280           | -10 000           |
| STYREHONORAR  | -72 500           | -70 000           | -70 000           | -70 000           | -75 000           |
| REVISIONSHONORAR  | -4 716            | -5 000            | -5 000            | -19 009           | -6 000            |
| ANDRE HONORARER   | -10 000           | -10 000           | -10 000           | -10 000           | -10 000           |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR                                   | -76 980           | -76 600           | -76 600           | -98 522           | -80 000           |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN                                | -630              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD                                      | -294 259          | -460 000          | -460 000          | -500 977          | -450 000          |
| FORSIKRINGER  | -142 704          | -150 000          | -150 000          | 0                 | -60 000           |
| KOMMUNALE AVGIFTER  | -149 967          | -80 000           | -80 000           | -72 379           | -250 000          |
| ENERGI / FYRING   | -139 564          | -320 000          | -320 000          | -278 599          | -185 000          |
| TV-ANLEGG/BREDBÅND  | -23 380           | -17 000           | -17 000           | -14 212           | -25 000           |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER                                     | -180 697          | -202 500          | -202 500          | -269 829          | -200 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>                                | <b>-1 104 112</b> | <b>-1 404 100</b> | <b>-1 404 100</b> | <b>-1 344 808</b> | <b>-1 351 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>                             | <b>201 423</b>    | <b>-81 100</b>    | <b>-81 100</b>    | <b>100 932</b>    | <b>14 000</b>     |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>                                    | <b>201 423</b>    | <b>-81 100</b>    | <b>-81 100</b>    | <b>100 932</b>    | <b>14 000</b>     |
| FINANSINNTÉK/KOSTNAD                                      |                   |                   |                   |                   |                   |
| FINANSINNTEKTER   | 1 476             | 3 000             | 3 000             | 2 060             | 1 000             |
| FINANSKOSTNADER   | 0                 | 0                 | 0                 | -677              | -1 000            |
| <b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>                           | <b>1 476</b>      | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      | <b>1 383</b>      | <b>0</b>          |
| <b>RESULTAT</b>   | <b>202 900</b>    | <b>-78 100</b>    | <b>-78 100</b>    | <b>102 315</b>    | <b>14 000</b>     |



Sak 6

**Årlig vedlikeholdsprogram**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vedlagt følger oversikt over vedlikehold i sameiet

**Styrets innstilling**

Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprogrammet slik det foreligger

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprogrammet slik det foreligger

**Vedlegg**

1. Vedlikeholdsplan 2021-24.pdf

# Vedlikeholdsplan 2021 - 24

Ifølge vedtektenes § 3-4 skal sameiemøtet behandle årlig vedlikeholdsprogram. Etter flere magre år, viser regnskapet for 2020 et reelt, positivt driftsresultat. Dette medfører at en del akkumulerte vedlikeholdsoppgaver etter hvert kan finne sin løsning.

Det har vært flere taklekkasjer i 2020. Disse har imidlertid blitt stoppet, men det er all grunn til å forvente større reparasjoner de kommende åra.

Den utvendige sto-pussen har flere, betydelige skader hvor vann trenger inn i underliggende fiberplater som i realiteten fungerer som trekkpapi. Styret har regnet med at dette ville bli vurdert i sammenheng med planlagt omdisponering og ombygging av 2. etasje. I februar 2021 solgte imidlertid Merkantilbygg seg ut av sameiet og den omsøkte ombyggingen synes mer usikker.

I vedtekter for Eierseksjonssameiet Gudes gate 1 (fastsatt 15/3 - 2007) § 5 Vedlikehold og standardhevninger framgår. bl. a. følgende:

*Boligseksjonene i fellesskap har eneansvar for vedlikehold av følgende:*

- Takflater tilhørende boligdelen alene
- Utvendige fasader tilhørende boligdelen alene

På bakgrunn av ovenstående må vi påregne å måtte dekke disse kostnadene 100%. For å få en oversikt over kostnader vedrørende reparasjon av skadde deler av fasaden, vil styret innhente uforbindtlig tilbud på disse arbeidene.

Det er nå 3 år siden golvet på takterrassen ble oljet. Dette er noe som bør gjøres hvert 2. år. Årsmøtet i 2020 vedtok at dette skulle vurderes i 2021 og styret foreslår at det legges inn med 75.000.

Årsmøtet 2020 vedtok følgende arbeider for 2020:

- Montere plank søppelrom, 5.000
- Skifte skadde takplater i korridorer, 7.500
- Skifte råtne bord i benker/bord takterrasse + maling, 15.000

Det er montert brystningsplank i søppelrommet, utskifting av råtne bord og maling på takterrassen var tenkt gjort på dugnad, men en ikke gjennomført pga koronarrestriksjoner og foreslås overført til 2021 med forbehold om koronasituasjonen.

Inngangsdøra i 4. etasje er utbedret og fungerer nå greit. Ytterligere utbedring anses unødvendig.

Det har i løpet av året vært flere tilfelle av tette kloakkrør og det er grunn til å anta at dette bare vil øke i åra som kommer.



## Årsplan 2021 - 2024:

- **2021:** Skifte råtne bord i benker/bord takterrasse + maling, 15.000  
Olje golv takterrassen, 90.000  
Innhente anbud på reparasjon av fasadepuss  
Vasking av søppelrom, 10.000
- **2022:** Skifte lysarmatur takterrassen, 30.000  
Oppussing av heis, evt utskifting av veggpaneler anslått 60.000
- **2023:** Utbedring av fasadepuss, anslått 250.000
- **2024:**



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Karoline Nystad**

**Line Marie Winther**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Helge Bjørnstad**



## 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 innkrevning 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: 22 86 55 00  
[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.



Bernt Ankers gate 17  
1534 Moss  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Boligsameiet Gudesgate 1

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Gudesgate 1.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>



## **BDO**

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**


#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Moss, 26. mars 2021

BDO AS



Ingunn Thorsen  
statsautorisert revisor