



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 225 742
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUPEFARET 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: 10.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 248 208	1 193 538
Sum inntekter		1 248 208	1 193 538
Kostnader			
Lønnskostnad		87 623	85 260
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 473	4 973
Annen driftskostnad		1 199 784	656 040
Sum kostnader		1 304 880	746 273
Driftsresultat		-56 672	447 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	
Sum finansinntekter		417	0
Annen finanskostnad		124 686	84 487
Sum finanskostnader		124 686	84 487
Netto finans		-124 269	-84 487
Ordinært resultat før skattekostnad		-180 941	362 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 941	362 779
Årsresultat		-180 941	362 779
Totalresultat		-180 941	362 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 941	362 779
Sum overføringer og disponeringer		-180 941	362 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		106 723	49 196
Sum varige driftsmidler		6 563 685	6 506 158
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		6 585 233	6 506 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 706	42 581
Sum fordringer		40 706	42 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 685	515 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 685	515 339
Sum omløpsmidler		198 391	557 920
SUM EIENDELER		6 783 625	7 064 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		616 737	797 678
Sum opptjent egenkapital		616 737	797 678
Sum egenkapital		618 737	799 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 973 459	4 126 175
Øvrig langsiktig gjeld		2 151 442	2 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 124 901	6 256 175
Sum langsiktig gjeld		6 124 901	6 256 175
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		37 367	930
Skyldige offentlige avgifter		324	468
Annen kortsiktig gjeld		2 295	6 828
Sum kortsiktig gjeld		39 986	8 225
Sum gjeld		6 164 887	6 264 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 783 625	7 064 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407506

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 225 742
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAUPEFARET 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: 10.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 950 225 742
GAUPEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 248 208	1 193 538
Sum inntekter		1 248 208	1 193 538
Kostnader			
Lønnskostnad		87 623	85 260
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 473	4 973
Annen driftskostnad		1 199 784	656 040
Sum kostnader		1 304 880	746 273
Driftsresultat		-56 672	447 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		417	
Sum finansinntekter		417	0
Annen finanskostnad		124 686	84 487
Sum finanskostnader		124 686	84 487
Netto finans		-124 269	-84 487
Ordinært resultat før skattekostnad		-180 941	362 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 941	362 779
Årsresultat		-180 941	362 779
Totalresultat		-180 941	362 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-180 941	362 779
Sum overføringer og disponeringer		-180 941	362 779



Organisasjonsnr: 950 225 742
GAUPEFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		106 723	49 196
Sum varige driftsmidler		6 563 685	6 506 158
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		6 585 233	6 506 158
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 706	42 581
Sum fordringer		40 706	42 581
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 685	515 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 685	515 339
Sum omløpsmidler		198 391	557 920
SUM EIENDELER		6 783 625	7 064 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	616 737	797 678
Sum opptjent egenkapital	616 737	797 678
Sum egenkapital	618 737	799 678
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 973 459	4 126 175
Øvrig langsiktig gjeld	2 151 442	2 130 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 124 901	6 256 175
Sum langsiktig gjeld	6 124 901	6 256 175
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	37 367	930
Skyldige offentlige avgifter	324	468
Annen kortsiktig gjeld	2 295	6 828
Sum kortsiktig gjeld	39 986	8 225
Sum gjeld	6 164 887	6 264 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 783 625	7 064 078



Organisasjonsnr: 950 225 742
GAUPEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

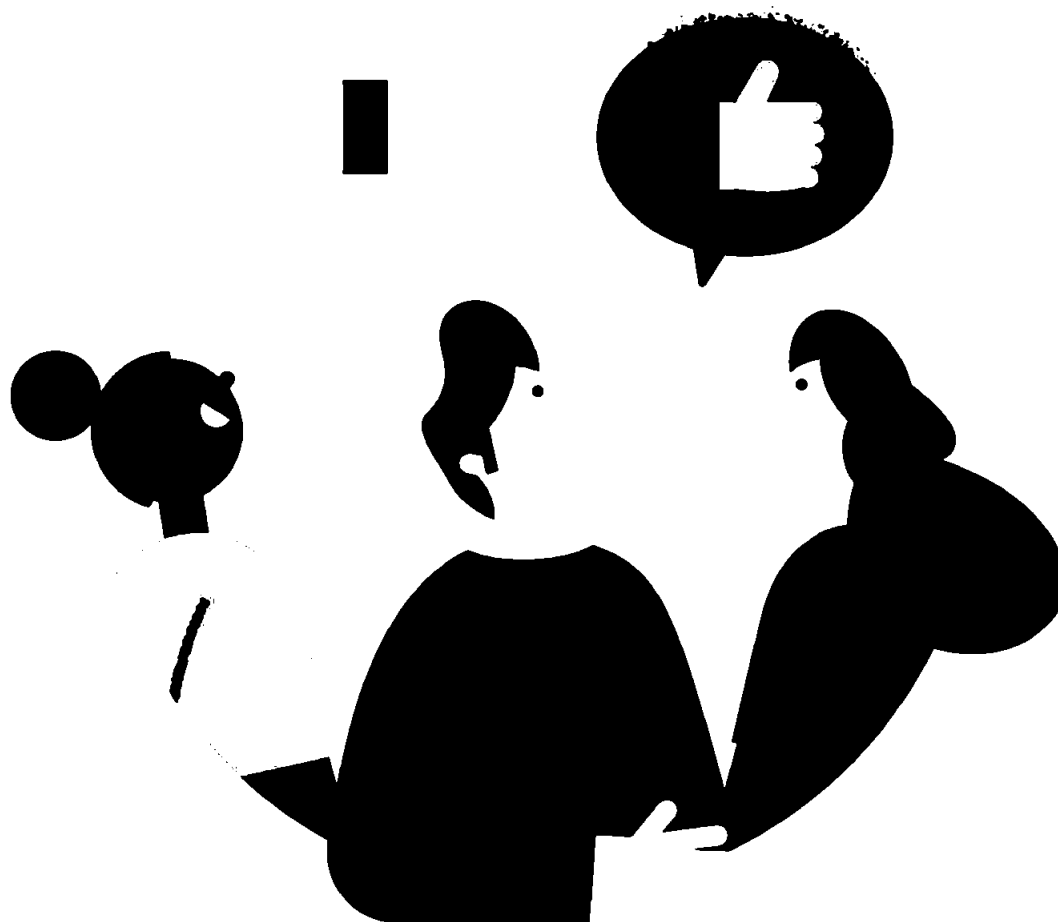
Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



1



Generalforsamling 2023

3557 Gaupefaret Borettslag





Til andelseierne i Gaupefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10.5.2023 kl. 17.00 på Rødsmyra Skole

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Gaupefaret 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 hvis 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.



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Gaupefaret Borettslag
avholdes onsdag 10.5.2023 kl. 17.00 på Rødsmyra Skole.

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 møteinnkallelsen

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag om inngåelse av avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 19.4.2023
Styret i Gaupefaret Borettslag

Christina Madshaven

Steffen Eng Johansen

Solveig Marthinsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 11.5.2022 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Christina Madshaven	Gaupefaret 13
Styremedlem	Andreas Lilleby Karlsen	
Styremedlem	Steffen Eng Johansen	Gaupefaret 31
Varamedlem	Solveig Marthinsen	Gaupefaret 19

Andreas Lilleby Karlsen trakk seg høsten 2022 grunnet flytting og varamedlem Solveig Marthinsen trådte inn som fungerende styremedlem fra 18.10.2022.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Steffen Eng Johansen

Varadelegert ble ikke valgt

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gaupefaret@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via www.vibbo.no/gaupefaret. Her finner du også 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 Gaupefaret Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Gaupefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950225742, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 422. bnr. 1 og 210.

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

Gaupefaret 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

Styret har i 2022 jobbet med:

Installert 5 elbil ladere til bruk i borettslaget. Samlet kostnad om lag kr. 150.000.

Byttet tak og gulver på alle etasjer på verandaene i gul rekke.

Byttet noe kledning.

Disse arbeidene ble langt dyrere enn forutsett: kr. 437.592 mot budsjett kr. 77.000 for bygningsmassen.

Planer for 2023: Male gul rekke. Skifte fasadebord råde.

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

Se over. Avvik skyldes første rekke vedlikehold som ikke er budsjettert samt høyere strømkostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. 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 frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 308.000, herunder kr. 216.000 til vask, grunning og maling av gul rekke, samt fasader samt utebod.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Her er det lagt inn 20 % økning fra 1.1.2023

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaupefaret Borettslag.

Lån

Gaupefaret Borettslag har to annuitetslån i Eika Sparebank. Rente er 4,75 % nom. fra 2.5. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar øker med 4,2 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS beholdes uforandret på 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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023 og ytterligere 10 % økning av felleskostnadene fra 1.7.2023 i ht. styrevedtak.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaupefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gaupefaret 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors bretning - Gaupefaret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GAUPEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	549 695	348 964	549 695	158 405
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-180 941	362 779	-19 000	71 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 17 473	4 973	5 000	5 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -75 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -152 716	-167 020	-167 000	-142 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-391 291	200 732	-181 000	-66 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	158 404	549 695	368 695	92 405
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	198 391	557 920		
Kortsiktig gjeld	-39 987	-8 225		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	158 404	549 695		



GAUPEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 248 208	1 190 424	1 243 000	1 374 000
Andre inntekter		0	3 115	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 248 208	1 193 539	1 249 000	1 380 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 623	-33 260	-42 000	-43 000
Styrehonorar	4	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Avskrivninger	13	-17 473	-4 973	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 750	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-65 880	-64 275	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-14 125	-13 854	-12 000	-13 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-502 395	-54 533	-420 000	-308 000
Forsikringer		-106 039	-99 176	-106 000	-113 000
Festeavgift		-4 035	-4 035	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	8	-239 516	-231 732	-238 000	-261 000
Energi/fyring		-37 713	-20 950	-14 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 805	-111 604	-119 000	-126 000
Andre driftskostnader	9	-102 651	-48 132	-62 000	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 304 880	-746 273	-1 148 000	-1 106 000
DRIFTSRESULTAT		-56 672	447 266	101 000	274 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	417	0	0	0
Finanskostnader	11	-124 686	-84 487	-120 000	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-124 269	-84 487	-120 000	-203 000
ÅRSRESULTAT		-180 941	362 779	-19 000	71 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-180 941	0		
Til opptjent egenkapital		0	362 779		



GAUPEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 407 039	6 407 039
Tomt		49 923	49 923
Andre varige driftsmidler	13	106 723	49 196
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 585 233	6 506 158
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 700	40 158
Andre kortsiktige fordringer	14	8 006	2 423
Driftskonto OBOS-banken		157 677	515 301
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	38
SUM OMLØPSMIDLER		198 391	557 920
SUM EIENDELER		6 783 625	7 064 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		616 737	797 678
SUM EGENKAPITAL		618 737	799 678
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 973 459	4 126 175
Borettsinnskudd	16	2 130 000	2 130 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 124 901	6 256 175
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 367	930
Skyldige offentlige avgifter	18	324	468
Annen kortsiktig gjeld	19	2 295	6 828
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 987	8 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 783 625	7 064 078



12

Gaupefaret Borettslag

Pantstillelse	20	12 274 300	12 274 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.4.2023
Styret i Gaupefaret Borettslag

Christina Madshaven /s/ Steffen Eng Johansen /s/ Solveig Marthinsen /s/

Andreas Lilleby Karlsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 066 368
Kabel-tv	105 840
Garasje	42 000
Dugnad	24 000
Strøm elbil	10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 248 208

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 500
Påløpte feriepenger	-2 295
Arbeidsgiveravgift	-10 828
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 623

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 52 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 203
Teknisk service v/Obos	-4 923
SUM KONSULENTHONORAR	-14 125

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-437 592
Drift/vedlikehold elektro	-45 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 594
Kostnader dugnader	-18 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-502 395

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 225
Kommunale avgifter	-169 291
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 516

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 021
Verktøy og redskaper	-7 490
Driftsmateriell	-573
Snørydding	-51 111
Andre fremmede tjenester	-375
Kontor- og datarekvisita	-2 063
Trykksaker	-2 198
Andre kontorkostnader	-1 843
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-531
Bankgebyr	-2 101
Velferdskostnader	-5 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 651

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107
SUM FINANSINNTEKTER	417

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-102 418
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-22 266
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-124 686

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	5 959 743
Gatebelysning 2008	19 021
Rehabilitering 2005	428 275
SUM BYGNINGER	6 407 039

Gnr.422/bnr.1 og 210.

Tomten er festet til 28.05.29 fra Sameiet Bjølstad og Smertu vedr. bnr. 1.

Tomten vedr. bnr. 210 er kjøpt i 1981.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1982	71 506	
Avskrevet tidligere	-56 488	
Avskrevet i år	-1 430	13 588
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	75 000	
Avskrevet i år	-12 500	62 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	35 436	
Avskrevet tidligere	-21 258	
Avskrevet i år	-3 543	10 635
Parkeringsplasser (avskrives ikke)		
Tilgang 2020	20 000	20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		106 723

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 473
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge desember 2022		8 006
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		8 006

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2014	-4 274 020	
Nedbetalt tidligere	869 340	
Nedbetalt i år	130 596	-3 274 084

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-870 000	
Nedbetalt tidligere	148 505	
Nedbetalt i år	22 120	-699 375

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 973 459
------------------------------------	--	-------------------

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

Opprinnelig 1981 -2 130 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 130 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -21 442

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -21 442

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -324

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -324

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -2 295

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 295

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 130 000

Pantelån 3 973 459

TOTALT 6 103 459

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

Bygninger 6 407 039

Tomt 49 923

TOTALT 6 456 962



3. STYREHONORAR

Det foreslås at generalforsamlingen godkjenner styrehonorar kr. 52.000.

4. INNKOMNE FORSLAG

Avtale om mulighet individuell nedbetaling av fellesgjeld. Forslag fra styret

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning). Gaupefaret Borettslag har to lån i Eika Sparebank:

Lån nr. 1520.91.595 dellån 1 nominell rente 4,65 % p.a. Saldo kr. 3.245.796 innfr. 30.5.2041
Lån nr. 1520.91.594 dellån 2 nominell rente 4,65 % p.a. Saldo kr. 694.752 innfr. 30.11.2044

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.



Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Gaupefaret Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. m.v.a. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS hvis avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse pr lån for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Gaupefaret Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld for 152091595 dellån 1 og 2. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



5. VALG

På valg: Christina Madshaven (leder) og Andreas Lilleby Karlsen.

FØLGENDE PERSONER INNSTILLES:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Christina Madshaven Gaupefaret 13

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Solveig Marthinsen Gaupefaret 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Steffen Eng Johansen Gaupefaret 31

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ingen forslag

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Christina Madshaven Gaupefaret 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steffen Eng Johansen Gaupefaret 31

Styret som valgkomite i Gaupefaret Borettslag

Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.6599011. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Infrastruktur ladestasjoner	Bravida - kr. 126.000,-
2019 - 2019	Maling og vask av fasader	Utført av KMH Eiendomsservice AS - kr. 60.000,-
2014 - 2014	Drenering	
2014 - 2015	Fuktsanering i kjeller	



3557 Gaupefaret Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

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.
Hvis 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: Gaupefaret Borettslag

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

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.