



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GUDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 678 020	4 724 459
Sum inntekter		4 678 020	4 724 459
Kostnader			
Lønnskostnad		311 552	311 649
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 883	72 883
Annen driftskostnad		3 418 458	3 081 452
Sum kostnader		3 802 893	3 465 984
Driftsresultat		875 127	1 258 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 522	32 952
Sum finansinntekter		31 522	32 952
Annen finanskostnad		244 841	276 508
Sum finanskostnader		244 841	276 508
Netto finans		-213 319	-243 556
Ordinært resultat før skattekostnad		661 808	1 014 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 808	1 014 918
Årsresultat		661 808	1 014 918
Totalresultat		661 808	1 014 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		661 808	1 014 918
Sum overføringer og disponeringer		661 808	1 014 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 307 222	1 380 105
Sum varige driftsmidler		17 322 844	17 395 727
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			7 337
Sum finansielle anleggsmidler		0	7 337
Sum anleggsmidler		17 322 844	17 403 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 110	40 649
Sum fordringer		43 110	40 649
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 031	2 543 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 031	2 543 064
Sum omløpsmidler		3 027 141	2 583 713
SUM EIENDELER		20 349 985	19 986 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 021 983	8 360 175
Sum opptjent egenkapital		9 021 983	8 360 175
Sum egenkapital		9 030 983	8 369 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 075 255	10 586 809
Øvrig langsiktig gjeld		681 300	681 300
Sum annen langsiktig gjeld		10 756 555	11 268 109
Sum langsiktig gjeld		10 756 555	11 268 109
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 801	199 245
Leverandørgjeld		330 851	116 478
Skyldige offentlige avgifter		14 080	13 694
Annen kortsiktig gjeld		18 715	20 075
Sum kortsiktig gjeld		562 447	349 492
Sum gjeld		11 319 002	11 617 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 349 985	19 986 776



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224838

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GUDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 678 020	4 724 459
Sum inntekter		4 678 020	4 724 459
Kostnader			
Lønnskostnad		311 552	311 649
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 883	72 883
Annen driftskostnad		3 418 458	3 081 452
Sum kostnader		3 802 893	3 465 984
Driftsresultat		875 127	1 258 475
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 522	32 952
Sum finansinntekter		31 522	32 952
Annen finanskostnad		244 841	276 508
Sum finanskostnader		244 841	276 508
Netto finans		-213 319	-243 556
Ordinært resultat før skattekostnad		661 808	1 014 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		661 808	1 014 918
Årsresultat		661 808	1 014 918
Totalresultat		661 808	1 014 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		661 808	1 014 918
Sum overføringer og disponeringer		661 808	1 014 918



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 307 222	1 380 105
Sum varige driftsmidler		17 322 844	17 395 727
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			7 337
Sum finansielle anleggsmidler		0	7 337
Sum anleggsmidler		17 322 844	17 403 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 110	40 649
Sum fordringer		43 110	40 649
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 031	2 543 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 031	2 543 064
Sum omløpsmidler		3 027 141	2 583 713
SUM EIENDELER		20 349 985	19 986 776
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



Sum innskutt egenkapital	9 000	9 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 021 983	8 360 175
Sum opptjent egenkapital	9 021 983	8 360 175
Sum egenkapital	9 030 983	8 369 175
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 075 255	10 586 809
Øvrig langsiktig gjeld	681 300	681 300
Sum annen langsiktig gjeld	10 756 555	11 268 109
Sum langsiktig gjeld	10 756 555	11 268 109
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	198 801	199 245
Leverandørgjeld	330 851	116 478
Skyldige offentlige avgifter	14 080	13 694
Annen kortsiktig gjeld	18 715	20 075
Sum kortsiktig gjeld	562 447	349 492
Sum gjeld	11 319 002	11 617 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 349 985	19 986 776



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

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

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3518 Gudeberg Borettslag





Til andelseierne i Gudeberg Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 22. mars 2022 kl. 18:00* i storsalen på Østsiden eldresenter.

*** Det vil være et infomøte om rørfornyelse som starter opp først, og når dette er avsluttet, så starter generalforsamlingen opp. Anbefalt at alle beboerne får med seg alt i fra kl. 18:00.**

Innkallingen 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 Gudeberg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gudeberg Borettslag
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. 18:00 i storsalen på Østsiden Eldresenter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ha et eget styrerom til styret i borettslaget.
- B) Ladning av El-biler
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei

Hanne-Elisabeth Ellingsen

Tone B Lyngås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
Styremedlem	Hanne-Elisabeth Ellingsen	Gudeberg Allé 4
Styremedlem	Tone B Lyngås	Gudeberg Allé 22
Varamedlem	Unni Fornes	Gudeberg Allé 10
Varamedlem	Lamija Spahic	Gudeberg Allé 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
Varadelegert	
Tone B Lyngås	Gudeberg Allé 22

Valgkomiteen

Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
-------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Gudeberg Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Gudeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016973, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Gudeberg Alle 2-24

Gårds- og bruksnummer:

303 385 388 391 394
397 400

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.

Gudeberg Borettslag har vaktmester og vaktmesterassistent ansatt på timebasis.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Arbeidet til styret har vært preget av at Norge har vært under store korona-restriksjoner de siste årene, men allikevel har styret forsøkt å gjøre så godt de har kunnet. Har vært flere henvendelser å ta tak i enn det vi har hatt tidligere, og de rådende omstendigheter har også gjort at noe har tatt lenger tid å få ordnet opp i, nettopp pga. Covid-19. Videre har vi forsøkt flere ganger å få til møter om rørfornyelsen borettslaget trenger, og for styret har det vært viktig at dette er en møte der vi kan møte fysisk, i en så stor og viktig sak. Dermed har de møtene vi har ønsket gjennomført, blitt utsatt til nå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 678 020,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 802 893,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 875 127,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 464 694,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 681 500 til større vedlikehold som omfatter innkjøp av ny gressklipper og annet nødvendig utstyr til vaktmester. Det utstyret vi har, har gjort jobben sin etter 15 til 20 års bruk. Videre er det områder i gressplenen rundt blokkene som må fylles opp med jord, for at det skal bli mindre groper og ujevnheter. Det siste som er ønsket utbedret er å legge en remse med stein inntil muren på blokkene, for å sikre god drenering og forebygge vanngjennomtrenging i kjellerne.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettet med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gudeberg Borettslag.

Lån

Gudeberg Borettslag har 2 lån i Husbanken og 1 lån i DnB.

Lån nr. 1 i Husbanken er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2022.
Renter 31.12.21: 1,91 %, løpetid 30 år – opprinnelig 2001.

Lån nr. 2 i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.21: 0,75 %, løpetid 25 år – opprinnelig 2003.

Lånet i DnB er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.21: 2,80 %, løpetid 30 år – opprinnelig 2016.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gudeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gudeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 beretning - Gudeberg 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, 4. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GUDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 973, KUNDENR. 3518

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 234 220	1 635 113	2 234 220	2 464 694
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	661 808	1 014 918	1 300 529	621 521
Tilbakeføring av avskrivning	14 72 883	72 883	72 883	72 883
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -511 554	-508 020	-505 000	-508 000
Reduksjon langsiktig fordring	7 337	19 326	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	230 474	599 107	868 412	186 404
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 464 694	2 234 221	3 102 632	2 651 098

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 027 141	2 583 713
Kortsiktig gjeld	-562 447	-349 492
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 464 694	2 234 221



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 678 020	4 678 920	4 689 000	4 815 000
Andre inntekter		0	45 539	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 678 020	4 724 459	4 689 000	4 815 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-196 552	-201 649	-201 044	-201 044
Styrehonorar	4	-115 000	-110 000	-115 000	-115 000
Avskrivninger	14	-72 883	-72 883	-72 883	-72 883
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 375	-5 568	-5 665
Forretningsførerhonorar		-194 785	-194 785	-200 141	-199 654
Konsulenthonorar	6	-3 794	-1 560	-10 000	-5 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-394 380	-702 791	-328 000	-681 500
Forsikringer		-252 318	-228 079	-240 000	-269 980
Kommunale avgifter	8	-680 340	-692 439	-674 283	-694 288
Energi/fyring	9	-1 218 973	-615 747	-672 000	-1 005 736
TV-anlegg/bredbånd		-511 919	-481 316	-495 000	-532 827
Andre driftskostnader	10	-138 449	-141 361	-143 602	-144 452
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 802 893	-3 465 984	-3 175 521	-3 946 029
DRIFTSRESULTAT		875 127	1 258 475	1 513 479	868 971
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 522	32 952	31 500	33 000
Finanskostnader	12	-244 841	-276 508	-244 450	-280 450
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-213 319	-243 557	-212 950	-247 450
ÅRSRESULTAT		661 808	1 014 918	1 300 529	621 521
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		661 808	1 014 918		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 846 781	15 846 781
Tomt		168 841	168 841
Andre varige driftsmidler	14	1 307 222	1 380 105
Langsiktige fordringer		0	7 337
SUM ANLEGGSMIDLER		17 322 844	17 403 064
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 110	40 649
Driftskonto OBOS-banken		1 506 084	1 569 159
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 052	7 078
Sparekonto OBOS-banken		1 469 896	966 827
SUM OMLØPSMIDLER		3 027 141	2 583 713
SUM EIENDELER		20 349 985	19 986 776
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		9 021 983	8 360 175
SUM EGENKAPITAL		9 030 983	8 369 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 075 255	10 586 809
Borettsinnskudd	16	681 300	681 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 756 555	11 268 109
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		330 851	116 478
Skyldige offentlige avgifter	17	14 080	13 694
Påløpte renter		38 622	41 561
Påløpte avdrag		160 179	157 684
Annen kortsiktig gjeld	18	18 715	20 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		562 447	349 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 349 985	19 986 776



12

Gudeberg Borettslag

Pantstillelse	19	22 854 300	24 006 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei /s

Hanne-Elisabeth Ellingsen /s

Tone B Lyngås /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 893 400
Oppvarming	717 120
Garasje	68 400
Balkonginnglassing	6 928
Avregnet mot kostnader lån balkonginnglassing	-6 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 678 920

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 678 020

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-142 245
Påløpte feriepenger	-14 509
Arbeidsgiveravgift	-38 317
Yrkesskadeforsikring	585
Arbeidsklær	-2 066

SUM PERSONALKOSTNADER **-196 552**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 794
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-3 794**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-288 864
Drift/vedlikehold VVS	-36 985
Drift/vedlikehold elektro	-16 997
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 034
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 983

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-394 380**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-215 406
Kommunale avgifter	-464 934

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-680 340**



NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 303
Fjernvarme	-1 148 670
SUM ENERGI / FYRING	-1 218 973

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-11 103
Driftsmateriell	-4 961
Lyspærer og sikringer	-798
Renhold ved firmaer	-68 400
Snørydding	-36 125
Kontor- og datarekvisita	-1 104
Trykksaker	-2 388
Andre kontorkostnader	-1 050
Telefon/bredbånd	-540
Porto	-1 015
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 230
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 272
Bankgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 449

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 069
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 413
Andre renteinntekter	40
SUM FINANSINTEKTER	31 522

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-167 288
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-76 278
Husbanken	-29
Andre rentekostnader	-1 246
SUM FINANSKOSTNADER	-244 841

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	3 694 680
Tilgang 2000	10 828 994
Tilgang 2003	1 323 107
SUM BYGNINGER	15 846 781

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.303/bnr.385 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2006	84 955
Avskrevet tidligere	-84 954
	1

Vaskemaskin

Tilgang 2015	28 860
Avskrevet tidligere	-17 076
Avskrevet i år	-2 886
	8 898

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2011	537 500
Avskrevet tidligere	-322 497
Avskrevet i år	-35 833
	179 170

Garasjeanlegg

Kostpris	1 708 239
Avskrevet tidligere	-554 922
Avskrevet i år	-34 164
	1 119 153

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 307 222**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-72 883**

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DnB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -7 269 000

Nedbetalt tidligere 757 138

Nedbetalt i år 184 755

-6 327 107

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,91 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 3 932 390

Nedbetalt i år 319 462

-3 748 148

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2003 -1 152 000

Nedbetalt tidligere 1 144 663

Nedbetalt i år 7 337

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 075 255

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -681 300

SUM BORETTSINNSKUDD -681 300

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -8 052

Skyldig arbeidsgiveravgift -6 028

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -14 080

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -14 509

Avregning Husbanklån 2 -2 961

Husbanken -1 245

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -18 715



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	681 300
Pantelån	10 075 255
Påløpte avdrag	160 179
TOTALT	10 916 734

Bygninger	15 846 781
Tomt	168 841
TOTALT	16 015 622



INNKOMNE FORSLAG

A) Ha et eget styrerom til styret i borettslaget.

Styret ser behov for at det klargjøres et rom i kjelleren i oppgang 2, som kan omgjøres til et styrerom for styret i borettslaget, et sted å avholde møter, men også oppbevare av nødvendige papirer og arkiv, samt tekniske hjelpemidler.

Forslagsstiller: Styret i Gudeberg Borettslag

Vedtak: Styret innstiller på å godkjenne det innkomne forslaget.

B) Ladning av EI-biler

På bakgrunn av alle de spørsmål styret har mottatt det siste året om EI-bil-ladere i borettslaget, foreslår styret at det i tiden fremover gjøres en grundig gjennomgang av hvilke muligheter vi har til å etablere slike punkter i vårt borettslag, om vi har nok strømkapasitet, hvilke kostnader som vil ligge i en slik etablering og om hvilke ulike tilbydere vi bør kontakte, hva det vil kreve av borettslaget i oppfølging og økonomiske forpliktelser. Det for å kunne legge frem et grundig og gjennomarbeidet opplegg til neste generalforsamling.

Forslagsstiller: Styret i Gudeberg Borettslag

Vedtak: Styret innstiller på å godkjenne det innkomne forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Tone B. Lyngås Gudeberg Allé 22

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hanne-Elisabeth Ellingsen Gudeberg Allé 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Unni Fornes Gudeberg Allé 10

2. Zoran Puvatcha Gudeberg Allé 6

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tone B. Lyngås Gudeberg Allé 22

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

Tone B. Lyngås Gudeberg Allé 22

Zoran Puvatcha Gudeberg Allé 6

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

I valgkomiteen for Gudeberg Borettslag

Vidar Schei, Hanne-Elisabeth Ellingsen og Tone B. Lyngås



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos OBOS, Storgata 5.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963009. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rehabilitering vinduer	
2017 - 2018	Fasadearbeider	Impregnering av fasaden, samt utskifting av enkelte vinduer og montering av ventiler.
2015 - 2017	Utskifting av tak	Alle ytre tak er skiftet i løpet av 2015 - 2016.



3518 Gudeberg Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.