



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		413 673	389 102
Sum inntekter		413 673	389 102
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		252 543	309 966
Sum kostnader		265 094	322 517
Driftsresultat		148 579	66 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 096	3 979
Sum finansinntekter		6 096	3 979
Annen finanskostnad		61 943	38 245
Sum finanskostnader		61 943	38 245
Netto finans		-55 847	-34 266
Resultat før skattekostnad		92 732	32 319
Årsresultat		92 732	32 319
Totalresultat		92 732	32 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 732	32 319
Sum overføringer og disponeringer		92 732	32 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 968 751	9 968 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		362 116	362 116
Sum varige driftsmidler		10 330 868	10 330 868
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 139	7 542
Sum finansielle anleggsmidler		3 139	7 542
Sum anleggsmidler		10 334 006	10 338 409
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 680	962
Sum fordringer		22 680	962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 958	148 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 958	148 981
Sum omløpsmidler		215 637	149 943
SUM EIENDELER		10 549 643	10 488 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 251 249	7 158 517
Sum opptjent egenkapital		7 251 249	7 158 517
Sum egenkapital		7 251 949	7 159 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 133 120	1 194 125
Øvrig langsiktig gjeld		2 102 266	2 106 805
Sum annen langsiktig gjeld		3 235 386	3 300 930
Sum langsiktig gjeld		3 235 386	3 300 930
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 310	288
Leverandørgjeld		32 999	27 917
Sum kortsiktig gjeld		62 309	28 205
Sum gjeld		3 297 695	3 329 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 549 643	10 488 352



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421367

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 985 395 276
GÅSEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		413 673	389 102
Sum inntekter		413 673	389 102
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		252 543	309 966
Sum kostnader		265 094	322 517
Driftsresultat		148 579	66 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 096	3 979
Sum finansinntekter		6 096	3 979
Annen finanskostnad		61 943	38 245
Sum finanskostnader		61 943	38 245
Netto finans		-55 847	-34 266
Resultat før skattekostnad		92 732	32 319
Årsresultat		92 732	32 319
Totalresultat		92 732	32 319
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 732	32 319
Sum overføringer og disponeringer		92 732	32 319



Organisasjonsnr: 985 395 276
GÅSEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 968 751	9 968 751
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		362 116	362 116
Sum varige driftsmidler		10 330 868	10 330 868
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 139	7 542
Sum finansielle anleggsmidler		3 139	7 542
Sum anleggsmidler		10 334 006	10 338 409
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 680	962
Sum fordringer		22 680	962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 958	148 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 958	148 981
Sum omløpsmidler		215 637	149 943
SUM EIENDELER		10 549 643	10 488 352

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		700	700



Sum innskutt egenkapital	700	700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 251 249	7 158 517
Sum opptjent egenkapital	7 251 249	7 158 517
Sum egenkapital	7 251 949	7 159 217
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 133 120	1 194 125
Øvrig langsiktig gjeld	2 102 266	2 106 805
Sum annen langsiktig gjeld	3 235 386	3 300 930
Sum langsiktig gjeld	3 235 386	3 300 930
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 310	288
Leverandørgjeld	32 999	27 917
Sum kortsiktig gjeld	62 309	28 205
Sum gjeld	3 297 695	3 329 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 549 643	10 488 352



Organisasjonsnr: 985 395 276
GÅSEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3592

Gåsebakken Borettslag



Til andelseierne i Gåsebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 6. mai 2024 kl. 17.30 i leilighet nr. 7.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gåsebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Gåsebakken Borettslag
avholdes, mandag 6. mai 2024 kl. 17.30 i leilighet nr. 7.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret henter inn priser på asfaltering/betong
- Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 14.04.2024
Styret i Gåsebakken Borettslag

Kristoffer Pedersen

Kai Aron Syversen

Nicolai Toftdahl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Pedersen (2023 – 2025)	Gåsebakke 7
Styremedlem	Kai Aron Syversen (2023 – 2025)	Gåsebakke 5
Styremedlem	Nicolai Toftdahl (2023 – 2024)	Gåsebakke 9
Varamedlem	Mona G Sortland	Gåsebakke 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Maria Lunde Nilsen		Gåsebakke 7
Varadelegert		
Julian Sheriar Hansen		Gåsebakke 13

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Gåsebakken Borettslag

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

47 284

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

Gåsebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra august, regulering av kapitalkostnader og innbetaling av miljøtiltak.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med kr. 200 000,- til utskifting av vinduer. Denne posten er overført til budsjettet for 2024.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

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 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i HVALER kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gåsebakken Borettslag.

Lån

Gåsebakken Borettslag har 2 lån i OBOS Banken AS. Begge lån er annuitetslån med flytende rente. Renter 31.12.23: 6,05 %. Det ene lånet er et IN-lån.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gåsebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gåsebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. April 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		121 738	162 771	121 738	153 328
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		92 732	32 319	-170 176	-145 952
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-61 005	-73 315	-67 285	-64 000
Innsk. øremerk. bankkto		-136	-37	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		31 591	-41 033	-237 461	-209 952
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		153 328	121 738	-115 723	-56 624

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	215 637	149 943
Kortsiktig gjeld	-62 309	-28 205
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	153 328	121 738



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		79 232	71 372	68 784	77 892
Innkrevde felleskostnader	2	326 900	317 730	323 216	346 108
Andre inntekter	3	7 541	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		413 673	389 102	392 000	424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551
Styrehonorar	5	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 250	-4 462	-5 906
Forretningsførerhonorar		-32 230	-30 935	-31 913	-34 163
Konsulenthonorar		0	0	-1 700	-800
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	7	-19 748	-101 956	-268 350	-242 500
Forsikringer		-42 453	-34 980	-38 500	-47 114
Kommunale avgifter	8	-125 412	-112 528	-113 250	-122 500
Andre driftskostnader	9	-25 676	-23 917	-23 850	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-265 094	-322 517	-495 976	-495 934
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		148 579	66 585	-103 976	-71 934
DRIFTSRESULTAT		148 579	66 585	-103 976	-71 934
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 096	3 979	3 800	4 500
Finanskostnader	11	-61 943	-38 245	-70 000	-78 518
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 847	-34 266	-66 200	-74 018
ÅRSRESULTAT		92 732	32 319	-170 176	-145 952
Overføringer:					
Til annen egenkapital		92 732	32 319		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 568 751	9 568 751
Tomt		400 000	400 000
Andre varige driftsmidler	13	362 117	362 117
Miljøbankkonto, øremerket		3 139	7 542
SUM ANLEGGSMIDLER		10 334 006	10 338 409
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 878	0
Andre kortsiktige fordringer	14	802	962
Driftskonto OBOS-banken		132 851	90 457
Sparekonto OBOS-banken		60 106	58 523
SUM OMLØPSMIDLER		215 637	149 943
SUM EIENDELER		10 549 643	10 488 352
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Annen egenkapital	15	7 251 249	7 158 517
SUM EGENKAPITAL		7 251 949	7 159 217
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 133 120	1 194 125
Borettsinnskudd	17	2 099 300	2 099 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	2 966	7 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 235 386	3 300 930
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 999	27 917
Påløpte renter		17 562	288
Påløpte avdrag		11 748	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 309	28 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 549 643	10 488 352



12

Gåsebakken Borettslag

Pantstillelse	19	15 145 485	15 145 485
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 14.04.2024
Styret i Gåsebakken Borettslag

Kristoffer Pedersen /s/

Kai Aron Syversen /s/

Nicolai Toftdahl /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	326 900
Kapitalkostnader på IN-lån	77 991
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 241
Overført til kapitalkostnader	-79 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	326 900

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	7 541
SUM ANDRE INNTEKTER	7 541

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 551

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 11 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 354
Kostnader dugnader	-238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 748

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 500
Kommunale avgifter	-100 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-125 412

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 970
Snørydding	-10 463
Andre fremmede tjenester	-6 837
Andre kontorkostnader	-351
Bankgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 676

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	422
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 719
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 955
SUM FINANSINNTEKTER	6 096

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 060
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 883
SUM FINANSKOSTNADER	-61 943

NOTE: 12

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

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.47/bnr.284

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg avskrives ikke	
Kostpris	362 117
	362 117
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	362 117

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån OBBK01	802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	802

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 609 474
Egenkapital fra IN tidligere år	1 035 339
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-393 564
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 251 249

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-652 138
Nedbetalt tidligere	100 251
Nedbetalt i år	14 833
	-537 054

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 996 938
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	319 361
Nedbetalt tidligere, IN	1 035 339
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	46 172
Nedbetalt i år, IN	0
	-596 066

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 133 120

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-2 099 300
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -2 099 300

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-2 966
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 966



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 099 300
Pantelån	1 133 120
Påløpte avdrag	11 748
Beregnete IN-forpliktelser	641 775
TOTALT	3 885 943

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

	9 568 751
Tomt	400 000
TOTALT	9 968 751

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret henter inn priser på asfaltering/betong



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 4230559. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. juni og 30. desember** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 3592 Selskapsnavn: Gåsebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.