



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 680 212	2 543 620
Sum inntekter		2 680 212	2 543 620
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	93 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 617 441	1 253 582
Sum kostnader		1 718 443	1 352 587
Driftsresultat		961 769	1 191 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 598	5 441
Sum finansinntekter		28 598	5 441
Annen finanskostnad		474 598	308 643
Sum finanskostnader		474 598	308 643
Netto finans		-446 000	-303 202
Resultat før skattekostnad		515 769	887 831
Årsresultat		515 769	887 831
Totalresultat		515 769	887 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 769	887 831
Sum overføringer og disponeringer		515 769	887 831



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		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		114 460	119 618
Sum varige driftsmidler		10 303 998	10 309 156
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		10 368 632	10 354 409
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		408 593	194 105
Sum fordringer		408 593	194 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 553	1 688 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 553	1 688 348
Sum omløpsmidler		2 020 146	1 882 453
SUM EIENDELER		12 388 778	12 236 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 320 672	804 903
Sum opptjent egenkapital		1 320 672	804 903
Sum egenkapital		1 324 872	809 103
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 772 469	8 212 570
Øvrig langsiktig gjeld		3 176 869	3 158 857
Sum annen langsiktig gjeld		10 949 338	11 371 427
Sum langsiktig gjeld		10 949 338	11 371 427
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 189	48 215
Leverandørgjeld		63 378	
Skyldige offentlige avgifter			917
Annen kortsiktig gjeld			7 199
Sum kortsiktig gjeld		114 567	56 331
Sum gjeld		11 063 905	11 427 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 388 778	12 236 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517229

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 680 212	2 543 620
Sum inntekter		2 680 212	2 543 620
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	93 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 617 441	1 253 582
Sum kostnader		1 718 443	1 352 587
Driftsresultat		961 769	1 191 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 598	5 441
Sum finansinntekter		28 598	5 441
Annen finanskostnad		474 598	308 643
Sum finanskostnader		474 598	308 643
Netto finans		-446 000	-303 202
Resultat før skattekostnad		515 769	887 831
Årsresultat		515 769	887 831
Totalresultat		515 769	887 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		515 769	887 831
Sum overføringer og disponeringer		515 769	887 831



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN 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			
		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		114 460	119 618
Sum varige driftsmidler		10 303 998	10 309 156
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		10 368 632	10 354 409
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		408 593	194 105
Sum fordringer		408 593	194 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 611 553	1 688 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 553	1 688 348
Sum omløpsmidler		2 020 146	1 882 453
SUM EIENDELER		12 388 778	12 236 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 320 672	804 903
Sum opptjent egenkapital	1 320 672	804 903
Sum egenkapital	1 324 872	809 103
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 772 469	8 212 570
Øvrig langsiktig gjeld	3 176 869	3 158 857
Sum annen langsiktig gjeld	10 949 338	11 371 427
Sum langsiktig gjeld	10 949 338	11 371 427
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 189	48 215
Leverandørgjeld	63 378	
Skyldige offentlige avgifter		917
Annen kortsiktig gjeld		7 199
Sum kortsiktig gjeld	114 567	56 331
Sum gjeld	11 063 905	11 427 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 388 778	12 236 862



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN 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



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3547

Gamlebyveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Gamlebyveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Kulturhuset Ekko, Borgarveien 3 B, 1633 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det vil bli servert kake og kaffe.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Driftsoverskudd og disponering
8. Riving av gammelt gjerde mellom Gamlebyveien og Kruttveien
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamlebyveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Ringvold Westheim blir foreslått valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det blir foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen vil Camilla Larsen fra OBOS blir foreslått og protokollvitner vil bli foreslått på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. TII innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 84 000



Sak 7

Driftsoverskudd og disponering

Forslag fremmet av:

Bjørn Kaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg fra Kaas.

Vedlegg

Åpne vedleggPDFsak Kaas.pdfÅpne flere valg

Vedtak

Styrets innstilling

Styret vil vurdere den økonomiske situasjonen etter rehabiliteringsprosjektets slutt og tar da en avgjørelse på hvordan driftsoverskuddet skal disponeres i fremtiden.

Forslag til vedtak

Styret vil vurdere den økonomiske situasjonen etter rehabiliteringsprosjektets slutt og tar da en avgjørelse på hvordan driftsoverskuddet skal disponeres i fremtiden.

Vedlegg

2. sak Kaas.pdf

Sak 8

Riving av gammelt gjerde mellom Gamlebyveien og Kruttveien

Forslag fremmet av:

Bjørn Kaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg fra Kaas.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget men må høre med Fredrikstad kommune om lovligheten av rivningen. Styret må også få oversikt over de videre planene til Fredrikstad kommune i dette området.



Forslag til vedtak

Styret er enig i forslaget men må høre med Fredrikstad kommune om lovligheten av rivningen. Styret må også få oversikt over de videre planene til Fredrikstad kommune i dette området.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Ringvold Westheim, på valg 2025	Fyrveien 10
Styremedlem	Thom Johansen,	på valg i år Fyrveien 8
Styremedlem	Odd Simen A. L Mossik,	på valg 2025 Sleggeveien 22
Varamedlem	Annette Sørensen,	på valg i år Kruttveien 9
Varamedlem	Tove Troy,	på valg i år Kruttveien 5

Valgkomiteen

Christine Plünnecke	Fyrveien 22
Linn Elisabeth Simonsen	Sleggeveien 15

Kontaktinformasjon

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 Gamlebyveien Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Gamlebyveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950012609, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1430

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.

Gamlebyveien 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.



Styrets arbeid

Godkjenning av regnskap for 2023.

Godkjenning av budsjett for 2024.

Det har blitt montert pipehatter i 30 leiligheter.

Ventilasjonskanaler har blitt reparert i Sleggeveien 12 og 5.

Oppmerking av parkeringsplasser er blitt utført.

Trær er blitt fjernet i Kruttveien og utenfor Sleggeveien 17 og 24.

Det har vært en del aktiviteter og møter i forbindelse med planlegging og forberedelser til maling og rehabilitering av borettslaget.

Det har i perioden siden forrige årsmøte vært avholdt fem styremøter og følgende tre ekstraordinære generalforsamlinger:

Den 22.11.23 var det valg av ny leder og nytt styremedlem.

Den 24.01.24 var det godkjenning av rehabilitering og opptak av lån.

Ekstraordinær generalforsamling angående valg av farger ble avholdt digitalt i perioden fra 15. til 18. mars 2024.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer bruk til konsulentonorar, drift og vedlikeholds bygning, kommunale avgifter og andre driftskostnader som vaktmestertjeneste..

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteøkninger gjennom 2023.

Resultat

Årets resultat 515 769 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 1 905 579 (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 8 525 000 til større vedlikehold som omfatter maling og vedlikehold av bygningene. Vedlikeholde finansieres ved låneopptak i OBOS banken.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 712 000 mot virkelige 649 455 i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlebyveien Borettslag. Det er budsjettert med 193 000 for 2024 mot virkelige 177 521 i 2023.

Lån

Gamlebyveien Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. 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 18 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlebyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlebyveien 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Innkallingen.pdf



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, 26. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

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.		1 826 122	1 456 667	1 826 122	1 905 579
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		515 769	887 831	870 024	-7 425 694
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 158	5 158	5 200	5 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-440 101	-523 309	-455 000	-458 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 369	-225	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		79 457	369 455	420 224	-7 878 494
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 905 579	1 826 122	2 246 346	-5 972 915
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 020 146	1 882 453		
Kortsiktig gjeld		-114 567	-56 331		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 905 579	1 826 122		



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 680 212	2 543 503	2 682 000	3 155 000
Andre inntekter		0	117	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 680 212	2 543 620	2 682 000	3 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 844	-13 847	-12 500	-11 844
Styrehonorar	4	-84 000	-80 000	-84 000	-84 000
Avskrivninger	13	-5 158	-5 158	-5 200	-5 200
Revisjonshonorar	5	-7 000	-5 125	-5 400	-7 350
Forretningsførerhonorar		-141 320	-135 620	-142 000	-150 000
Konsulenthonorar	6	-47 700	-20 048	-22 000	-25 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-229 447	-58 346	-43 000	-8 525 000
Forsikringer		-177 521	-164 104	-180 000	-193 000
Kommunale avgifter	8	-649 455	-547 011	-601 326	-712 000
Energi/fyring		0	-7 949	-2 500	-2 700
TV-anlegg/bredbånd		-216 444	-214 634	-220 000	-227 000
Andre driftskostnader	9	-140 154	-92 345	-85 950	-118 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 718 443	-1 352 587	-1 412 276	-10 069 694
DRIFTSRESULTAT		961 769	1 191 033	1 269 724	-6 914 694
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 598	5 441	300	0
Finanskostnader	11	-474 598	-308 643	-400 000	-511 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-446 000	-303 202	-399 700	-511 000
ÅRSRESULTAT		515 769	887 831	870 024	-7 425 694
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		515 769	804 903		
Reduksjon udekket tap		0	82 928		



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 994 424	9 994 424
Tomt		195 115	195 115
Andre varige driftsmidler	13	114 460	119 618
Miljøbankkonto, øremerket		64 633	45 252
SUM ANLEGGSMIDLER		10 368 632	10 354 409
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		407 192	176 804
Andre kortsiktige fordringer	14	1 400	17 302
Driftskonto OBOS-banken		723 826	1 321 075
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	600
Sparekonto OBOS-banken		887 727	366 673
SUM OMLØPSMIDLER		2 020 146	1 882 453
SUM EIENDELER		12 388 778	12 236 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		1 320 672	804 903
SUM EGENKAPITAL		1 324 872	809 103
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 772 469	8 212 570
Borettsinnskudd	16	3 113 830	3 113 830
Avsetning bomiljøtiltak	17	63 039	45 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 949 338	11 371 427
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 378	0
Skyldige offentlige avgifter		0	917
Påløpte renter		17 352	14 175
Påløpte avdrag		33 837	34 040
Annen kortsiktig gjeld		0	7 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 567	56 331



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	18	32 309 800	15 809 800
		0	0

Garantiansvar

Fredrikstad, 18.04.2024

Styret i Gamlebyveien Borettslag

Joachim Ringvold Westheim/s/

Thom Johansen/s/

Odd Simen A L Mossik/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 630 412
-----------------	-----------

Garasje	50 298
---------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 680 710
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tomme leieobjekt	-498
------------------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 680 212
--------------------------------------	------------------

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

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 84 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 613
SUM KONSULENTHONORAR	-47 700

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 745
Kostnader dugnader	-277
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 447

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-180 320
Kommunale avgifter	-469 135
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-649 455

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 532
Vaktmestertjenester	-103 969
Andre fremmede tjenester	-689
Trykksaker	-1 245
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-170
Andre kontorkostnader	-2 636
Porto	-280
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-1 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 154

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 423
Andre renteinntekter	563
SUM FINANSINTEKTER	28 598

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

KLP	-467 075
KLP	-7 523
SUM FINANSKOSTNADER	-474 598

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	9 975 830
Gatelys	18 594
SUM BYGNINGER	9 994 424

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1430

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 1981	118 721	
Avskrevet tidligere	-97 344	
Avskrevet i år	-2 374	19 004
Søppelhus		
Tilgang 2008	139 306	
Avskrevet tidligere	-41 066	
Avskrevet i år	-2 784	95 456
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		114 460
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 158

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		1 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 400

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunal Landspensjonskasse		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-11 467 050	
Nedbetalt tidligere	3 412 439	
Nedbetalt i år	330 694	-7 723 917
Kommunal Landspensjonskasse		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2014	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	842 041	
Nedbetalt i år	109 407	-48 552
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 772 469

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979		-3 113 830
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 113 830

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

Miljøtilskudd-OBOS	-63 039
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-63 039

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 113 830
Pantelån	7 772 469
Påløpte avdrag	33 837
TOTALT	10 920 136

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

Bygninger	9 994 424
	195 115
TOTALT	10 189 539



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer SP2364840. 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.

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	Fortsetter utskifting av vinduer
2014 - 2014	Malt utvendig
2014	Utskifting av vinduer

Borettslaget har drevet utskifting av vinduer og dører over flere år. 3 lags glass vil være standard fra april 2016



Fwd: Saker til årsmøte 15. mai 24

Fra: Joachim Westheim <bistheim@outlook.com>

Dato: 04/03/2024 15:54

Til: Odd Simen Mossik <odd.mossik@gmail.com>, "thomjo5@online.no" <thomjo5@online.no>, Camilla Charlotte Larsen <camilla.charlotte.larsen@obos.no>

Sendt fra [Outlook for Android](#)

From: Bjørn Kaas <bjorn.kaas@husqvarnagroup.com>

Sent: Wednesday, January 31, 2024 1:55:11 PM

To: bistheim@outlook.com <bistheim@outlook.com>

Subject: Saker til årsmøte 15. mai 24

Hei - og takk for trivelig ekstraordinær generalforsamling,

Som nevnt der, må jeg takke styret for initiativ som sikrer at vår bygningsmasse opprettholder nødvendig kvalitet og utseende.

Det er to saker jeg ønsker tatt opp på årsmøte;

- **Økonomi**, i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet ber jeg styret vurdere benytte all oppspart egenkapital til dette prosjektet, med unntak av en reserve til uforutsette kostnader. Reserven bør som nevnt på generalforsamlingen, ligge på ett minimum men ikke lavere enn for borettslag i samme størrelse. I tillegg ber jeg styret vurdere å planlegge for er overskudd i budsjettet for 2024 som ligger på ett vesentlig lavere nivå enn foregående år.
- **Gjerdet langs Gamlebyveien**, jeg håper 2024 er året vi river det gamle gjerdet mellom Gamlebyveien og Kruttveien, hvorvidt dette skal erstattes med noe annet overlater jeg til styret bestemme - **men bort bør det gamle** 😊

Takk for innsatsen!

Mvh

Bjørn Kaas

Kruttveien 15

902 74 606

The information in this email may be confidential and/or legally privileged. It has been sent for the sole use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, you are strictly prohibited from reading, disclosing, distributing, copying or using this email or any of its contents, in any way whatsoever. If you have received this email in error, please contact the sender by reply email and destroy all copies of the original message. Please also be advised that emails are not a secure form for communication, and may contain errors.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 3547 Selskapsnavn: Gamlebyveien 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.