



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 543 620	2 423 496
Sum inntekter		2 543 620	2 423 496
Kostnader			
Lønnskostnad		93 847	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 253 582	1 198 721
Sum kostnader		1 352 587	1 295 159
Driftsresultat		1 191 033	1 128 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 441	787
Sum finansinntekter		5 441	787
Annen finanskostnad		308 643	196 989
Sum finanskostnader		308 643	196 989
Netto finans		-303 202	-196 202
Ordinært resultat før skattekostnad		887 831	932 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		887 831	932 135
Årsresultat		887 831	932 135
Totalresultat		887 831	932 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		887 831	932 135
Sum overføringer og disponeringer		887 831	932 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		119 618	124 776
Sum varige driftsmidler		10 309 156	10 314 314
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		10 354 409	10 314 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		194 105	189 516
Sum fordringer		194 105	189 516
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 348	1 287 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 348	1 287 355
Sum omløpsmidler		1 882 453	1 476 871
SUM EIENDELER		12 236 862	11 791 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		804 903	
Udekket tap			82 928
Sum opptjent egenkapital		804 903	-82 928
Sum egenkapital		809 103	-78 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 212 570	8 735 879
Øvrig langsiktig gjeld		3 158 857	3 113 830
Sum annen langsiktig gjeld		11 371 427	11 849 709
Sum langsiktig gjeld		11 371 427	11 849 709
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 215	16 103
Leverandørgjeld			3 984
Skyldige offentlige avgifter		917	
Annen kortsiktig gjeld		7 199	117
Sum kortsiktig gjeld		56 331	20 204
Sum gjeld		11 427 759	11 869 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 236 862	11 791 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467185

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 543 620	2 423 496
Sum inntekter		2 543 620	2 423 496
Kostnader			
Lønnskostnad		93 847	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 253 582	1 198 721
Sum kostnader		1 352 587	1 295 159
Driftsresultat		1 191 033	1 128 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 441	787
Sum finansinntekter		5 441	787
Annen finanskostnad		308 643	196 989
Sum finanskostnader		308 643	196 989
Netto finans		-303 202	-196 202
Ordinært resultat før skattekostnad		887 831	932 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		887 831	932 135
Årsresultat		887 831	932 135
Totalresultat		887 831	932 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		887 831	932 135
Sum overføringer og disponeringer		887 831	932 135



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		119 618	124 776
Sum varige driftsmidler		10 309 156	10 314 314
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		10 354 409	10 314 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		194 105	189 516
Sum fordringer		194 105	189 516
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 688 348	1 287 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 348	1 287 355
Sum omløpsmidler		1 882 453	1 476 871
SUM EIENDELER		12 236 862	11 791 185
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	804 903	
Udekket tap		82 928
Sum opptjent egenkapital	804 903	-82 928
Sum egenkapital	809 103	-78 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 212 570	8 735 879
Øvrig langsiktig gjeld	3 158 857	3 113 830
Sum annen langsiktig gjeld	11 371 427	11 849 709
Sum langsiktig gjeld	11 371 427	11 849 709
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 215	16 103
Leverandørgjeld		3 984
Skyldige offentlige avgifter	917	
Annen kortsiktig gjeld	7 199	117
Sum kortsiktig gjeld	56 331	20 204
Sum gjeld	11 427 759	11 869 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 236 862	11 791 185



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Gamlebyveien Borettslag

1. juni 2023

Selskapsnummer: 3547





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:

1. juni 2023 kl. 18:00, Kulturhuset Ekko, Borgarveien 3B, 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. 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.

Styrets innstilling

Styret går inn for at Camilla Larsen fra OBOS godkjennes som møteleder på generalforsamling.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører er 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 ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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 4

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. 887 831 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 804 903 foreslås overført til opptjent egenkapital og 82 928 til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

- 1. Til trykk.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Sak 7

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 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annette Mari Glückstad, på valg i år	Sleggeveien 12
Styremedlem	Toril Haga, på valg i år	Sleggeveien 6
Styremedlem	Odd Simen A L Mossik, på valg i år	Sleggeveien 22
Varamedlem	Frode Schipsted, på valg i år	Fyrveien 16
Varamedlem	Linn Elisabeth Simonsen, på valg i år	Sleggeveien 15

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Godkjenning av regnskap 2022

Godkjenning av budsjett 2023

Det ble oppgradering av rutere og modem fra Telenor. Det var noen problemer i startfasen, men beboerne har fått et bedre tilbud av tv-kanaler og valg av hastighet på nett.

Styrets formann har i løpet av året hatt en dialog med Fredrikstad kommune vedrørende manglende opprydding i grensen mellom Rådmann Karlsens vei og Gamlebyveien. Dialogen var opprinnelig positiv og med et løfte om at det ville bli ordnet så snart prosjektet Gamlebyveien frem til Torsnesveien var klart. Dessverre skjedde ikke det, og kontaktpersonen sluttet også i sin stilling i Fredrikstad kommune. Det som deretter ble sagt fra Fredrikstad kommune var at gjerdet ville fjernes og det skulle legges en type steinbed i grensen. Dette ble ikke bekreftet ved senere samtale. Til tross for flere henvendelser til Fredrikstad kommune får styret ikke noe svar på hva som skal gjøres, og når dette vil bli utført.

Rørinspeksjon er bestilt, samt oppmerking av parkeringsplasser.

Styret har også sett på hva som må gjøres med oppstart 2024. Herunder vask, maling og reparasjonsarbeider utvendig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat, 887 831 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 804 903 foreslås overført til opptjent egenkapital og 82 928 til reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 1 826 122 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 85 950 til mindre vedlikehold som omfatter blant annet brannsikring, og litt utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret ble budsjettert med en økning på 5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og garasjeleien fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlebyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gamlebyveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Gamlebyveien 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. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 456 667	1 043 700	1 456 667	1 826 122
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	887 831	932 135	810 048	870 024
Tilbakeføring av avskrivning	14 5 158	5 158	5 200	5 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -523 309	-524 327	-533 000	-455 000
Innsk. øremerk. bankkto	-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	369 455	412 966	282 248	420 224
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 826 122	1 456 667	1 738 915	2 246 346
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 882 453	1 476 871		
Kortsiktig gjeld	-56 331	-20 204		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 826 122	1 456 667		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 543 503	2 423 496	2 544 000	2 682 000
Andre inntekter	3	117	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 543 620	2 423 496	2 544 000	2 682 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 847	-11 280	-11 300	-12 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-84 000
Avskrivninger	14	-5 158	-5 158	-5 200	-5 200
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 375	-4 500	-5 400
Forretningsførerhonorar		-135 620	-132 575	-133 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-20 048	-20 324	-22 000	-22 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-58 346	-61 302	-450 000	-43 000
Forsikringer		-164 104	-153 524	-158 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-547 011	-529 764	-561 252	-601 326
Energi/fyring		-7 949	-3 984	-2 500	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-214 634	-203 713	-207 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-92 345	-80 760	-81 800	-85 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 352 587	-1 295 159	-1 724 952	-1 412 276
DRIFTSRESULTAT		1 191 033	1 128 337	819 048	1 269 724
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 441	787	0	300
Finanskostnader	12	-308 643	-196 989	-9 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-303 202	-196 202	-9 000	-399 700
ÅRSRESULTAT		887 831	932 135	810 048	870 024
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		804 903	0		
Reduksjon udekket tap		82 928	932 135		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 994 424	9 994 424
Tomt		195 115	195 115
Andre varige driftsmidler	14	119 618	124 776
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 354 409	10 314 314
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		176 804	167 452
Andre kortsiktige fordringer	15	17 302	22 064
Driftskonto OBOS-banken		1 321 075	923 726
Skattetrekkskonto OBOS-banken		600	0
Sparekonto OBOS-banken		366 673	363 629
SUM OMLØPSMIDLER		1 882 453	1 476 871
SUM EIENDELER		12 236 862	11 791 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		804 903	0
Udekket tap		0	-82 928
SUM EGENKAPITAL		809 103	-78 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 212 570	8 735 879
Borettsinnskudd	17	3 113 830	3 113 830
Avsetning bomiljøtiltak	18	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 371 427	11 849 709



10

Gamlebyveien Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	3 984
Skyldige offentlige avgifter	19	917	0
Påløpte renter		14 175	7 319
Påløpte avdrag		34 040	8 784
Annen kortsiktig gjeld	20	7 199	117
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 331	20 204

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **12 236 862** **11 791 185**

Pantstillelse	21	15 809 800	15 809 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 03.04.2023

Styret i Gamlebyveien Borettslag

Annette Mari Glückstad /s/

Toril Haga /s/

Odd Simen A L Mossik /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.

INNTEKTER

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 495 274
Garasje	48 229
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 543 503

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Mva på kreditnota forsikring 2021	117
SUM ANDRE INNTEKTER	117

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 000
Påløpte feriepenger	-250
Arbeidsgiveravgift	-11 597
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 847

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 489, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 588
Teknisk serviceavtale OBOS	-16 460
SUM KONSULENTHONORAR	-20 048

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 912
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 641
Kostnader dugnader	-1 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 346

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

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

Eiendomsskatt	-174 326
Kommunale avgifter	-372 685
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-547 011

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 097
Verktøy og redskaper	-3 299
Driftsmateriell	-429
Vaktmestertjenester	-55 375
Andre fremmede tjenester	-598
Andre kostnader tillitsvalgte	-489
Andre kontorkostnader	-2 585
Porto	-300
Kontingenter	-2 650
Gaver	-1 900
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 345

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 269
Andre renteinntekter	291
SUM FINANSINNTEKTER	5 441

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-300 234
Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-8 409
SUM FINANSKOSTNADER	-308 643

NOTE: 13**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.



13

Gamlebyveien Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1981	118 721	
Avskrevet tidligere	-94 970	
Avskrevet i år	-2 374	21 378
Søppelhus		
Tilgang 2008	139 306	
Avskrevet tidligere	-38 282	
Avskrevet i år	-2 784	98 240
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		119 618
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 158

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		1 400
Avregning Fredrikstad kommune		15 901
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		17 302

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Kommunal Landspensjonskasse		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-11 467 050	
Nedbetalt tidligere	2 995 459	
Nedbetalt i år	416 980	-8 054 611
Kommunal Landspensjonskasse		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2014	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	735 712	
Nedbetalt i år	106 329	-157 959
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 212 570

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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



NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OBOS	-45 027
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-45 027

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-317
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-917

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-250
Påløpte kostnader	-6 949
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 199

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 113 830
Pantelån	8 212 570
Påløpte avdrag	34 040
TOTALT	11 360 440

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

Bygninger	9 994 424
Tomt	195 115
TOTALT	10 189 539



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2364840. 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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

Selskapsnummer: 3547 **Selskapsnavn:** Gamlebyveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.