



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1
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: Ola Kristian Lagerholt
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, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 570 218	1 364 808
Sum inntekter		1 570 218	1 364 808
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	96 984
Annen driftskostnad		2 092 856	1 213 672
Sum kostnader		2 298 236	1 310 656
Driftsresultat		-728 018	54 152
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 217	3 117
Sum finansinntekter		6 217	3 117
Annen finanskostnad			76
Sum finanskostnader		0	76
Netto finans		6 217	3 041
Resultat før skattekostnad		-721 801	57 193
Årsresultat		-721 801	57 193
Totalresultat		-721 801	57 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-721 801	57 193
Sum overføringer og disponeringer		-721 801	57 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 181	
Andre fordringer		45 959	18 435
Sum fordringer		129 140	18 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 332	1 226 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 332	1 226 013
Sum omløpsmidler		516 472	1 244 447
SUM EIENDELER		516 472	1 244 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 525	1 091 325
Sum opptjent egenkapital		369 525	1 091 325
Sum egenkapital		369 525	1 091 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 297	81 075
Skyldige offentlige avgifter		8 520	3 810
Annen kortsiktig gjeld		3 130	68 237
Sum kortsiktig gjeld		146 947	153 122
Sum gjeld		146 947	153 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		516 472	1 244 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424989

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 421 901
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1
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: Ola Kristian Lagerholt
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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 993 421 901
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 570 218	1 364 808
Sum inntekter		1 570 218	1 364 808
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	96 984
Annen driftskostnad		2 092 856	1 213 672
Sum kostnader		2 298 236	1 310 656
Driftsresultat		-728 018	54 152
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 217	3 117
Sum finansinntekter		6 217	3 117
Annen finanskostnad			76
Sum finanskostnader		0	76
Netto finans		6 217	3 041
Resultat før skattekostnad		-721 801	57 193
Årsresultat		-721 801	57 193
Totalresultat		-721 801	57 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-721 801	57 193
Sum overføringer og disponeringer		-721 801	57 193



Organisasjonsnr: 993 421 901
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		83 181	
Andre fordringer		45 959	18 435
Sum fordringer		129 140	18 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		387 332	1 226 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 332	1 226 013
Sum omløpsmidler		516 472	1 244 447
SUM EIENDELER		516 472	1 244 447
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 525	1 091 325
Sum opptjent egenkapital		369 525	1 091 325



Sum egenkapital	369 525	1 091 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	135 297	81 075
Skyldige offentlige avgifter	8 520	3 810
Annen kortsiktig gjeld	3 130	68 237
Sum kortsiktig gjeld	146 947	153 122
Sum gjeld	146 947	153 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	516 472	1 244 447



Organisasjonsnr: 993 421 901
BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1

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. 1951

Boligsameiet Gudesgate 1



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Gudesgate 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1951>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Forhåndsvarsel om årsmøtet ble sendt ut 31.01.2024 med frist for å fremme forslag satt til 4. mars. Det er ikke kommet noen forslag.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027
7. Budsjet 2024
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Gudesgate 1



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan-Egil Woll er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Karlsen og Kåre Grønbakk er valgt.

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 godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1951 årsrapport til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Posten er ført opp med 140 000, - 20 000 mindre enn i fjor. Gjennomsnitt for sameier av vår størrelse ligger på ca 90 000 under normale driftsforhold. På grunn av rehabiliteringen etter brannen har hele 2023 vært ekstraordinært hva arbeid angår og det bør gjenspeiles i honoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 6

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal fastsette vedlikeholdsprogram.

Styrets forslag ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering.

2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer

2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering. 2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer 2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.



Vedlegg

2. Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027.pdf

Sak 7

Budsjett 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 3-4 fastsetter at årsmøtet skal behandle budsjettet. Styrets forslag til budsjett med kommentarer ligger under årsregnskap, se sak 4.

I tilfelle det blir aktuelt å konvertere lånet på 2 mill, ber styret om fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas. Styret gis fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har fungerte som valgkomite.

Vedtektenes § 4-1 fastsetter at styret skal bestå av 3 -5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. På denne bakgrunn er forslaget til nytt styre supplert med et varamedlem. For øvrig stiller styret med varamedlem til gjenvalg.

Innstilling

Styrets forslag til nytt styre vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Egil Woll

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Bjørnestad



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Nilsen
- Bjørn Ludvigsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Egil Woll	Gudes Gate 1 A
Styremedlem	Helge Bjørnstad	Gudes Gate 1 A
Styremedlem	Merethe Brattsti Songli	Midtveien 2,1526 Moss
Styremedlem	Line Marie Winther	Gudes Gate 1 A
Varamedlem	Atle Nilsen	Gudes Gate 1 A

Valgkomiteen

Styret fungerer som valgkomite.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gudessgate1@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret og de enkelte styremedlemmer via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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.

Her finner du også løpende informasjon og viktige meldinger.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Gudesgate 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Boligsameiet Gudesgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993421901, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

1040

2

Boligsameiet Gudesgate 1 har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers a.s.

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 6 styremøter og flere arbeidsmøter for avklaring av konkrete saker. I tillegg har det vært en rekke møter med forsikringsselskap, entreprenører og ulike firmaer. Både styremøtene og ikke minst det daglige arbeidet mellom møtene har i stor grad vært preget av rehabilitering etter brannen i november 2022. Svært mye tid har gått med til avklaringer og koordinering mellom boligsameiet, Eierseksjonssameiet, Gjensidige og utførende håndverkere. Også fakturakontroll i denne sammenheng har til tider vært krevende for å skille ut hvem som faktisk er bestiller og hvem som skal betale hva.

Det har rimeligvis ikke blitt særlig rom for større vedlikeholdsoppgaver, men i samband med rehabiliteringen har hovedinngangen og baktrappa fått en tiltrengt ansiktsløftning samtidig som det er lagt nytt gulvbelegg og malt vegger i korridorene og heisen. Det er også installert nye røykdetektorer i hver leilighet. Disse kan den enkelte selv avstille ved "falsk" alarm.

Tilbakeflytting etter brannen var 1. april for 4. etasje og 1. september for 3. etasje. På grunn av avstengning etter brannen var flere radiatorer blitt tette og måtte skiftes. Dette har også fortsatt inn i 2024.

Løpende vaktmesteravtale og renholdsavtale med A.J. Eiendom er sagt opp til fordel for fakturering av konkrete tjenester. Det er inngått fast renholdsavtale med Ability i samarbeid med Eierseksjonssameiet.

Det ble avholds ekstraordinært årsmøte 15. mars for å sikre vedtak om opptak av lån på 2 mill. i OBOS-banken. I forkant ble det avholdt et informasjons-/beboermøte.

Boligsameiets representanter i Eierseksjonssameiets styre har vært Line Marie Winther og Jan Egil Woll som også har fungert som styreleder.

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Korridorer, trapper og heis er oppusset etter brannen og ytterligere vedlikehold av disse arealene synes ikke nødvendig de nærmeste åra.

Takterrassen er i dårlig forfatning. Blomsterkassene er delvis råtnet og bord og benker er i samme forfatning. Dette er i tillegg til den rutinemessige oljingen av golvet hvert 2. år. I det foreliggende budsjettforslaget er det beregnet 150 000 til takterrassen. Det rekker ikke langt i forhold til de foreliggende oppgaver og er tenkt til nødvendig førstehjelp. På lengre sikt bør hele takterrassen reetableres ut fra en helhetlig plan.

Radiatorene har begynt å svikte ved at de går tette og må skiftes ut. Dette er et forhold som ventelig bare vil øke de nærmeste åra med påfølgende kostnader. Så lenge det er nok å skifte et par i året, kan dette håndteres innenfor løpende vedlikehold.



Taklekkasjer er påvist flere steder. I samarbeid med Eierseksjonssameiet vil det bli foretatt en gjennomgang av takplatene på hele bygget i løpet av 2024. Avhengig av hvor store problemer som avdekkes og hvor akutt det er, vil dette forhåpentligvis kunne utføres over flere år. Alternativt vil vi måtte benytte lånetilsagnet fra OBOS med påfølgende økning av felleskostnadene.

Fasadene er i dårlig forfatning og vil måtte utbedres i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Dette vil nødvendigvis medføre store kostnader og vil neppe bli realisert før 2025/26.

Brannsikring er gjennomgått i hele bygget med påfølgende utbedring av så vel varslings-system som tetting av en rekke rør- og kabelgjennomganger slik at hver leilighet nå faktisk er en egen branncelle. Det gjenstår imidlertid å brannisolere vårt bygg fra sennepsbygget (leger og tannleger). Dette vil måtte utføres raskest mulig og vil ventelig ha betydelige kostnader som antakelig må dekkes av lån.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 5 782 lavere enn budsjettet og skyldes at refusjon fra Eierseksjons-sameiet var budsjettet noe for høyt. De faktiske utgiftene er 825 736 høyere enn budsjettet. Årsaken er kostnader til tetting av ulike kabel- og rørgjennomføringer som er pålagte etter brannen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld (lån).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 369 525.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til vedtak av årsmøtet legger styret fram forslag til budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettforslaget er det ikke lagt inn noen økning av fellesutgiftene - bare økningen på 10% som ble gjennomført 01.01.2024. Dette er et budsjett på sparebluss som forutsetter at det ikke blir behov for å benytte lånetilsagnet på 2 mill.

Det er knyttet stor usikkerhet til enkelte større arbeider som tak, fasader og branntetting mot sennepsbygget. Styret ber derfor om fullmakt til å kunne øke fellesutgiftene med inntil 10% dersom det blir aktuelt å konvertere lånet.

Inntekter

Felleskostnader er beregnet med en videreføring av fellesutgiftene med den økningen som ble gjennomført fra 01.01.2024.

Større vedlikehold

Drift og vedlikehold er ført opp med 650 000 - hvorav 150 000 er tenkt til takterrassen. Dette beløpet er betydelig lavere enn det som framgår av fjorårets regnskap. Dette skyldes at en vesentlig del av rehabilitering er belastet denne posten. Vi regner ikke med noen ny brann i 2024!

Styrehonorar

Posten er ført opp med 140 000, - 20 000 mindre enn i fjor. Gjennomsnitt for sameier av vår størrelse ligger på ca 90 000 under normale driftsforhold. På grunn av rehabiliteringen etter brannen har hele 2023 vært ekstraordinært hva arbeid angår og det bør gjenspeiles i honoraret.

Kommunale avgifter

Utgifter til kommunale avgifter er økt med ca 20% med bakgrunn i at hele 2. etasje nå er tatt i bruk, noe som øker forbruket av vann og kloakk. Dette er imidlertid bruttokostnader da Eierseksjonssameiet refunderer 49,96% av utgifter til vann- og kloakkavgift (andre inntekter).

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 forbruk av varme. 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 Boligsameiet Gudesgate 1.



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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Gudesgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Gudesgate 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets 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 avviklet.

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 1931 årsrapport til innkalling.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, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET GUDESGATE 1
ORG.NR. 993 421 901, KUNDENR. 1951

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 501 248	1 364 808	1 501 000	1 651 400
Andre inntekter	3	68 970	0	75 000	70 000
SUM DRIFTSINNT EKTER		1 570 218	1 364 808	1 576 000	1 721 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-11 984	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-160 000	-75 000	-160 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-9 914	-11 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 345	-81 905	-85 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-4 231	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 349 784	-397 295	-390 000	-650 000
Forsikringer		-71 450	-64 750	-71 500	-75 000
Kommunale avgifter	9	-191 774	-181 223	-225 000	-235 000
Energi/fyring	10	-208 596	-323 574	-340 000	250 000
TV-anlegg/bred- bånd		-34 446	-35 766	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	11	-140 728	-119 245	-125 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 298 236	-1 310 656	-1 472 500	-1 699 000
DRIFTSRESULTAT		-728 018	54 152	103 500	22 400

FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:



	10			Boligsameiet Gudesgate 1	
Finansinntekter	12	6 217	3 117	0	0
Finanskostnader		0	-76	-100 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 217	3 041	-100 000	0
ÅRSRESULTAT		-721 801	57 193	3 500	22 400

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	57 193
Fra opptjent egenkapital	-721 801	0



11

Boligsameiet Gudesgate 1

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 573	0
Kundefordringer		83 181	0
Forskuddsbetalte kostnader		24 475	5 683
Andre kortsiktige fordringer	13	17 910	12 751
Driftskonto OBOS-banken		323 240	668 978
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 700	2 400
Sparekonto OBOS-banken		58 393	554 635
SUM OMLØPSMIDLER		516 472	1 244 447
<hr/>			
SUM EIENDELER		516 472	1 244 447
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 525	1 091 325
SUM EGENKAPITAL		369 525	1 091 325
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 680	4 254
Leverandørgjeld		135 297	81 075
Skyldige offentlige avgifter	14	8 520	3 810
Annen kortsiktig gjeld	15	-1 550	63 983

Vedlegg 1

17 av 27

1951 årsrapport til innkalling.pdf



12

Boligsameiet Gudesgate 1

SUM KORTSIKTIG GJELD	146 947	153 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	516 472	1 244 447

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Moss, 16.04.2024

Styret i Boligsameiet Gudesgate 1

Jan-egil Woll/s/

Helge Bjørnstad/s/

Merethe Brattsti Songli/s/

Line Marie Winther/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 501 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 501 248

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**



Avregning felleskostnader 2022	68 970
SUM ANDRE INNTEKTER	68 970

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Andre konsulentonorarer	-3 200
SUM KONSULENTHONORAR	-4 231

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-549 127
-----------------------------	----------



15

Boligsameiet Gudesgate 1

Drift/vedlikehold VVS	-39 659
Drift/vedlikehold elektro	-62 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-567 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 349 784

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 647
Renovasjonsavgift	-77 219
Kommunale avgifter	101 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 774

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 681
Fjernvarme	-186 915
SUM ENERGI / FYRING	-208 596

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 550
Vaktmestertjenester	-93 047
Vakthold	-2 503
Renhold ved firmaer	-15 848
Andre fremmede tjenester	-8 512
Kontor- og datarekvisita	-873
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 200



16

Boligsameiet Gudesgate 1

Andre kontorkostnader	-5 941
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 163
Velferdskostnader	-2 192
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 728

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 758
SUM FINANSINTEKTER	6 217

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning-Moss Kommune	17 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 910

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 520

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	1 550
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	1 550



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87860002. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Korridorer, trapper og heis er oppusset etter brannen og ytterligere vedlikehold av disse arealene synes ikke nødvendig de nærmeste åra.

Takterrassen er i dårlig forfatning. Blomsterkassene er delvis råtnet og bord og benker er i samme forfatning. Dette er i tillegg til den rutinemessige oldingen av golvet hvert 2. år. I det foreliggende budsjettforslaget er det beregnet 200 000 til takterrassen. Det rekkes ikke langt i forhold til de foreliggende oppgaver og er tenkt til nødvendig førstehjelp. På lengre sikt bør hele takterrassen reetableres ut fra en helhetlig plan.

Radiatorer har begynt å svikte ved at de går tette og må skiftes ut. Dette er et forhold som ventelig bare vil øke de nærmeste åra med påfølgende kostnader. Så lenge det er nok å skifte et par i året, kan dette håndteres innenfor løpende vedlikehold.

Taklekkasjer er påvist flere steder. I samarbeid med Eierseksjonssameiet vil det bli foretatt en gjennomgang av takplatene på hele bygget i løpet av 2024. Avhengig av hvor store problemer som avdekkes og hvor akutt det er, vil dette forhåpentligvis kunne utføres over flere år. Alternativt vil vi måtte benytte lånetilsagnet fra OBOS med påfølgende økning av felleskostnadene.

Fasadene er i dårlig forfatning og vil måtte utbedres i samarbeid med Eierseksjonssameiet. Dette vil nødvendigvis medføre store kostnader og vil neppe bli realisert før 2025.

Brannsikring er gjennomgått i hele bygget med påfølgende utbedring av så vel varslingsystem som tetting av en rekke rør- og kabelgjennomganger slik at hver leilighet nå faktisk er en egen branncelle. Det gjenstår imidlertid å brannisolere vårt bygg fra sennepsbygget (leger og tannleger). Dette vil måtte utføres raskest mulig og vil ventelig ha betydelige kostnader.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 1951 Selskapsnavn: Boligsameiet Gudesgate 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan-Egil Woll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rolf Karlsen og Kåre Grønbakk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

- For
 Mot

Sak 6 Vedlikeholdsprogram 2024 - 2027

Styrets forslag til vedlikeholdsprogram tas til orientering. 2024: opprusting av takterrassen innenfor budsjettets rammer 2025: Styret fremmer forslag om helhetlig plan for takterrassen med kostnadsoverslag.

- For
 Mot

Sak 7 Budsjett 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas. Styret gis fullmakt til å øke innbetaling av felleskostnader med inntil 10%.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jan Egil Woll

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Helge Bjørnestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Atle Nilsen
 Bjørn Ludvigsen



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.