



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 090 146  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GULLSKÅRET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 786 046	6 665 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 786 046</b>	<b>6 665 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		433 947	495 674
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 724	74 729
Annen driftskostnad		4 409 090	23 107 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 909 761</b>	<b>23 677 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 876 285</b>	<b>-17 012 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 024	51 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 024</b>	<b>51 132</b>
Annen finanskostnad		925 780	1 094 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>925 780</b>	<b>1 094 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-868 756</b>	<b>-1 043 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 007 529	-18 056 013
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 672 667	30 672 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		676 472	743 196
Sum varige driftsmidler		31 349 139	31 415 863
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 349 139	31 415 863
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 175
Andre fordringer		212 641	181 444
Sum fordringer		212 641	187 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 633 783	4 783 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 633 783	4 783 973
Sum omløpsmidler		15 846 423	4 971 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 200</b>	<b>11 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		25 646 596	26 654 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-25 646 596</b>	<b>-26 654 124</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 635 396</b>	<b>-26 642 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 074 872	60 596 559
Øvrig langsiktig gjeld		1 630 800	1 630 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 705 672</b>	<b>62 227 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 705 672</b>	<b>62 227 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		377 939	381 251
Leverandørgjeld		659 356	217 213
Skyldige offentlige avgifter		3 606	38 017
Annen kortsiktig gjeld		84 385	166 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 125 286</b>	<b>803 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 830 958</b>	<b>63 030 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 358606

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 090 146  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GULLSKÅRET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 950 090 146  
GULLSKÅRET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 786 046	6 665 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 786 046</b>	<b>6 665 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		433 947	495 674
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 724	74 729
Annen driftskostnad		4 409 090	23 107 594
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 909 761</b>	<b>23 677 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 876 285</b>	<b>-17 012 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 024	51 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 024</b>	<b>51 132</b>
Annen finanskostnad		925 780	1 094 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>925 780</b>	<b>1 094 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-868 756</b>	<b>-1 043 762</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 007 529	-18 056 013
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>



Organisasjonsnr: 950 090 146  
GULLSKÅRET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 672 667	30 672 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		676 472	743 196
Sum varige driftsmidler		31 349 139	31 415 863
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 349 139	31 415 863
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 175
Andre fordringer		212 641	181 444
Sum fordringer		212 641	187 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 633 783	4 783 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 633 783	4 783 973
Sum omløpsmidler		15 846 423	4 971 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 200</b>	<b>11 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	25 646 596	26 654 124
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-25 646 596</b>	<b>-26 654 124</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-25 635 396</b>	<b>-26 642 924</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 074 872	60 596 559
Øvrig langsiktig gjeld	1 630 800	1 630 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>71 705 672</b>	<b>62 227 359</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>71 705 672</b>	<b>62 227 359</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	377 939	381 251
Leverandørgjeld	659 356	217 213
Skyldige offentlige avgifter	3 606	38 017
Annen kortsiktig gjeld	84 385	166 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 125 286</b>	<b>803 020</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>72 830 958</b>	<b>63 030 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>



Organisasjonsnr: 950 090 146  
GULLSKÅRET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

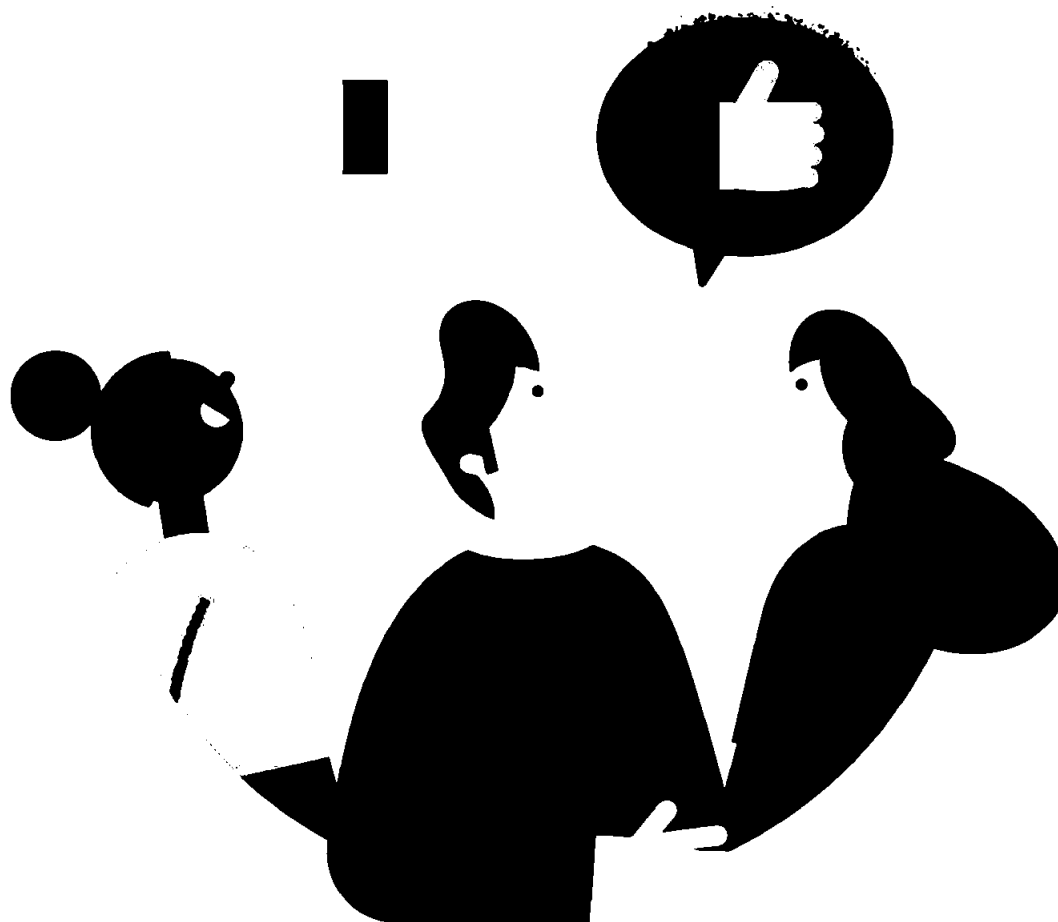
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

3531 Gullskåret Borettslag





## Til andelseierne i Gullskåret Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 7. april 2022 kl. 18.00 i Rolvsøy  
Helselagshus, Villaveien 1B**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gullskåret Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

Etter endt generalforsamling vil det avholdes  
beboermøte. Servering av kaffe.

Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)





## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gullskåret Borettslag  
avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 18.00 i Rolvsøy Helselagshus, Villaveien 1B.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INGEN INNKOMNE FORSLAG

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 9. mars 2022  
Styret i Gullskåret Borettslag

Hege Irene Svendsen /s/    Ketil Sten Holt /s/    Alf Oscar Lillebøe /s/    Trond Hallan Remme /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hege Irene Svendsen (2021-2022) ønsker å trekke	Gullskårveien 20 B
Styremedlem	Ketil Sten Holt (2020-2022)	Gullskårveien 23
Styremedlem	Alf Oscar Lillebøe (2021-2023)	Gullskårveien 23
Styremedlem	Trond Hallan Remme (2021-2023)	Gullskårveien 23
Varamedlem	Ragni Bye	Gullskårveien 21
Varamedlem	Linda Marie Lerdahl	Gullskårveien 21

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Hallan Remme	Gullskårveien 23
Varadelegert	Ragni Bye	Gullskårveien 21

#### Valgkomiteen

Ragni Bye	Gullskårveien 21
Linda Marie Lerdahl	Gullskårveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Gullskåret Borettslag

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

Gullskåret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950090146, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Gullskårveien 16A-B, 18A-C, 20A-C, 21, 23, 25

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 728 - 137

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.

Gullskåret Borettslag har ingen fast ansatte.

I 2021 har borettslaget hatt arbeidsavtaler med vikarer for å ta forefallende arbeid og til å bistå ved ferieavvikling/sykemelding.

Vikarene er

Arild Johansen, Gullskårveien 16A  
Jarle Birger Martinsen, Gullskårveien 18B  
Frank Bråthe, Gullskårveien 25



### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

### **Styrets arbeid**

Reparert trapp ned til hovedvei  
Kappet trær  
Malt ytterdører på alle blokker  
Malt sikringsskapene i alle blokkene  
Malt vegger innvendig i blokk 23  
Rehabilitering yttervegger, sydfasader  
Byttet noen vinduer som var lekk  
1 generalforsamling  
1 beboermøte  
15 styremøter



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6.786.046,- i tråd med budsjett

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.909.761,-.

Dette er 438.079,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større forbruk til drift- og vedlikehold og lavere kostnader knyttet opp til lønnsutbetalinger.

### Resultat

Årets resultat på kr 1.007.529,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 14.721.137,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

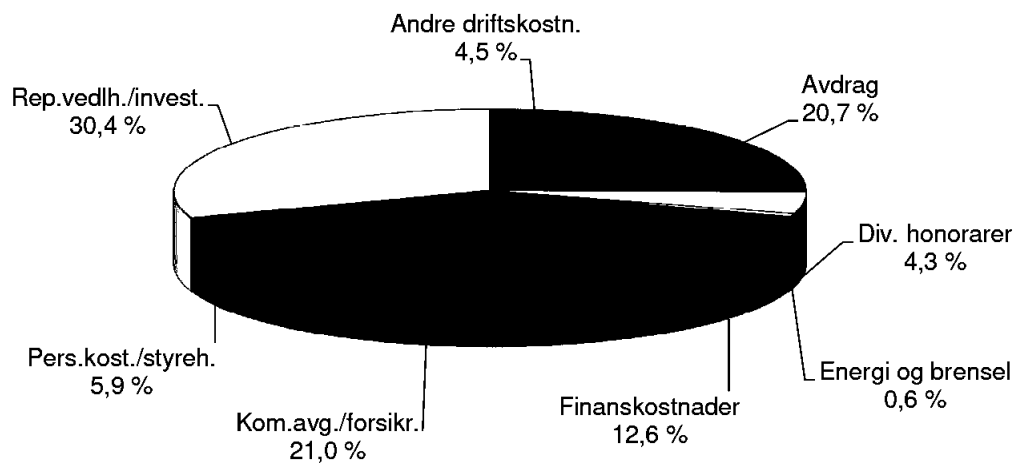
Det ble tatt opp et lån på 11 millioner i desember til rehabilitering av sørfasader (skifte av teglsten/isolasjon) og vinduer mm – dette er årsaken til at disponible midler er så høyt ved årsskiftet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## GULLSKÅRET BORETTSLAG



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11.000.000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av sør-fasader og utskiftning av vinduer på sør-fasaden.

### Kommunale avgifter

Det er lagt opp til 3 % økning i kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettet 2022 er satt til kr. 50.000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettet med en økning på 6,5 %.

### Lån

Gullskåret Borettslag har lån i Husbanken og i Handelsbanken.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 % og løpetiden er 30 år. Låneopptak fra 2002.

Borettslaget refinansierte lånet i OBOS banken som ble tatt opp i 2018.

Styret valgte Handelsbanken og pr. 31.12.2021 er lånet kr. 51.440.756,-.

Lånet er tatt over 35 år. Rentesatsen pr. 31.12.2021 var 1,79 %.

Det ble tatt opp et lån i Handelsbanken desember 2021 på kr. 11.000.000,-

Annuitetslån med flytende rente. Løpetid 35 år. Rentesatsen pr. 31.12.2021 var 1,75 %.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til en økning på 3 %

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Gullskåret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gullskåret 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, 10. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## GULLSKÅRET BORETTSLAG ORG.NR. 950 090 146, KUNDENR. 3531

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 168 572</b>	<b>1 809 995</b>	<b>4 168 572</b>	<b>14 721 138</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 007 529	-18 056 013	839 318	-9 564 382
Tilbakeføring av avskrivning	13 66 724	74 729	85 182	85 182
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-29 097	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 11 000 000	101 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 521 687	-81 231 042	-1 489 000	-2 020 001
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>10 552 566</b>	<b>2 358 578</b>	<b>-564 500</b>	<b>-11 499 201</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>14 721 137</b>	<b>4 168 572</b>	<b>3 604 072</b>	<b>3 221 936</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	15 846 423	4 971 593		
Kortsiktig gjeld	-1 125 286	-803 021		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>14 721 137</b>	<b>4 168 572</b>		



## GULLSKÅRET BORETTSLAG ORG.NR. 950 090 146, KUNDENR. 3531

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 786 046	6 657 947	6 790 000	7 255 000
Andre inntekter		0	7 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 786 046</b>	<b>6 665 747</b>	<b>6 790 000</b>	<b>7 255 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-223 947	-295 674	-742 000	-392 000
Styrehonorar	4	-210 000	-200 000	-210 000	-217 000
Avskrivninger	13	-66 724	-74 729	-85 182	-85 182
Revisjonshonorar	5	-6 125	-6 000	-6 500	-6 600
Andre honorarer		0	-37 100	0	0
Forretningsførerhonorar		-255 305	-255 305	-255 000	-263 000
Konsulenthonorar	6	-54 073	-54 705	-80 000	-60 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	7	-1 627 838	-20 345 010	-535 000	-11 475 000
Forsikringer		-433 436	-390 673	-435 000	-460 000
Festeavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-1 111 772	-1 089 877	-1 090 000	-1 151 000
Energi/fyring		-46 160	-45 801	-70 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-608 154	-575 347	-600 000	-626 000
Andre driftskostnader	9	-213 910	-255 459	-310 600	-259 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 909 761</b>	<b>-23 677 998</b>	<b>-4 471 682</b>	<b>-15 097 382</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 876 285</b>	<b>-17 012 251</b>	<b>2 318 318</b>	<b>-7 842 382</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	57 024	51 132	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-925 780	-1 094 894	-1 484 000	-1 727 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-868 756</b>	<b>-1 043 762</b>	<b>-1 479 000</b>	<b>-1 722 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 007 529</b>	<b>-18 056 013</b>	<b>839 318</b>	<b>-9 564 382</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-18 056 013		
Reduksjon udekket tap		1 007 529	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	13	676 472	743 196
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 349 139</b>	<b>31 415 863</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	6 175
Forskuddsbetalte kostnader		165 816	172 202
Andre kortsiktige fordringer	14	46 825	9 242
Driftskonto OBOS-banken		12 543 300	690 334
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20 166
Sparekonto OBOS-banken		3 090 483	4 073 474
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 846 423</b>	<b>4 971 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	15	-25 646 596	-26 654 124
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 635 396</b>	<b>-26 642 924</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	70 074 872	60 596 559
Borettsinnskudd	17	1 630 800	1 630 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 705 672</b>	<b>62 227 359</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		659 356	217 213
Skyldige offentlige avgifter	18	3 606	38 017
Påløpte renter		45 288	52 664
Påløpte avdrag		332 651	328 587
Annen kortsiktig gjeld	19	84 385	166 539
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 125 286</b>	<b>803 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 195 562</b>	<b>36 387 455</b>



15

Gullskåret Borettslag

Pantstillelse	20	82 570 800	71 570 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 9 mars 2022  
Styret i Gullskåret Borettslag

Hege Irene Svendsen /s/

Ketil Sten Holt /s/

Alf Oscar Lillebøe /s/

Trond Hallan Remme /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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	6 648 180
Garasje	146 064
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 794 244</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 198
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 786 046</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-123 210
Ordinær lønn, vikarer	-15 600
Påløpte feriepenger	-15 235
Arbeidsgiveravgift	-52 589
Pensjonskostnader innskudd	-19 113
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Refusjon sykepenger	10 182
Arbeidslær	-5 942

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-223 947**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 75% årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 210 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 138
Teknisk service	-31 935

**SUM KONSULENTHONORAR** **-54 073**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-205 154
Murerfirma Roar Kristoffersen AS	-285 186
Viking Entreprenør AS	-630 156

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-1 120 496**

Drift/vedlikehold bygninger	-214 854
Drift/vedlikehold VVS	-7 240
Drift/vedlikehold elektro	-64 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 343
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 260
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 541
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 578

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 627 838**

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



**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-331 310
Kommunale avgifter	-780 461
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 111 772</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Container	-10 383
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 623
Driftsmateriell	-23 983
Lyspærer og sikringer	-1 362
Renhold ved firmaer	-91 000
Andre fremmede tjenester	-1 337
Kontor- og datarekvisita	-4 952
Trykksaker	-3 043
Andre kontorkostnader	-2 005
Telefon/bredbånd	-3 748
Porto	-1 326
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 726
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 449
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-2 367
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 910</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 827
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 176
Andre renteinntekter	1 021
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>57 024</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-841 486
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-20 078
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-64 216
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-925 780</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	7 293 700
Brannstiger 2012	165 000
Rehabilitering 2000/2002	15 375 716
Rehabilitering 1990	7 215 183
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>30 049 599</b>

Tomten kr 623 068,- er parkeringsplass 2010/2011 og lekeplass 2008 (eksl. lekeapparater) samt etabl. av lys på parkeringsplassen 2012

Gnr.728/bnr.137

Tomten er festet til 2066 ( 100 år fra 1966)

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2010	102 500	
Avskrevet tidligere	-75 154	
Avskrevet i år	-6 832	
		20 514
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-32 156	
Avskrevet i år	-828	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2020	29 097	
Avskrevet tidligere	-1 455	
Avskrevet i år	-2 910	
		24 732
Sandstrøer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-20 655	
Avskrevet i år	-1 219	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-28 122	
Avskrevet i år	-2 867	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2011	21 620	
Avskrevet tidligere	-21 260	
Avskrevet i år	-359	
		1



20

Gullskåret Borettslag

Traktor			
Tilgang 2006	387 500		
Avskrevet tidligere	-365 957		
Avskrevet i år	-21 542		1
Wille Vikeplog			
Tilgang 2006	38 126		
Avskrevet tidligere	-36 012		
Avskrevet i år	-2 113		1
Stillas			
Tilgang 2008	48 348		
Avskrevet tidligere	-48 347		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1967	428 102		
Tilgang 2010	21 201		
Avskrevet tidligere	-449 302		1
Lekeapparat			
Tilgang 2009	261 425		
Avskrevet tidligere	-261 424		1
Søppelhus			
Tilgang 2019	701 352		
Avskrevet tidligere	-42 081		
Avskrevet i år	-28 054		
		631 217	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>676 472</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-66 724</b>	

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte/periodiserte innt/kost	40 038
Sykepenger	6 787
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>46 825</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2020	-52 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	859 244
	-51 440 756

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2021	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-11 000 000

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-14 640 000
Nedbetalt tidligere	6 343 441
Nedbetalt i år	662 443
	-7 634 116

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-70 074 872**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-1 630 800
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 630 800**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 606
----------------------------	--------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-3 606**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 235
Påløpte kostnader	-69 150
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-84 385</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	70 074 872
Påløpte avdrag	332 651
<b>TOTALT</b>	<b>72 038 323</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068
<b>TOTALT</b>	<b>30 672 667</b>



### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 217.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

### **INGEN INNKOMNE FORSLAG**



3531 Gullskåret borettslag

**VALGKOMITEEN INSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Ragni Bye  
Gullskåret 21  
Mailadresse; [ragnibye@gmail.com](mailto:ragnibye@gmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Trond Remme  
Gullskåret 23  
[trondremme@outlook.com](mailto:trondremme@outlook.com)

Alf Lillibøen  
Gullskåret 23  
[alolille1@hotmail.com](mailto:alolille1@hotmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Trond Bråthe  
Gullskåret 25  
[braathe-frank@hotmail.com](mailto:braathe-frank@hotmail.com)

**Vara:**

Linn Andreassen  
[tiamo@live.no](mailto:tiamo@live.no)

**D: Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Trond Remme

**Vara:**

Ketil Holt  
[kes-hol@online.no](mailto:kes-hol@online.no)

**E: Som valgkomite foreslås:**

Trond Remme

Frank Bråthe

Dato: 10.03.22

**Valgkomiteen for Gullskåret borettslag;**

Linda Lerdal og Ragni Bye



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Borettslaget har fra 2021 ingen vaktmester ansatt i lenger. Vaktmesteroppgaver løses for tiden med timebasert lønn og det er etablert midlertidige arbeidskontrakter med beboere i borettslaget.

### **Parkering**

Borettslaget har 34 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### **Mopedparkering**

Beboere har mulighet til parkering innendørs. Dette koster pt. kr. 50,- pr. mnd og den enkelte faktureres for kr. 600,- en gang i året.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963155. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rehabilitering sør- veggen/Utskiftning vinduer	Utført av Viking 625.000,- og Murerfirma Roar kristoffersen kr. 275.000,- OP Prosjekt kr. 203.000,-
2020 - 2020	Utskiftning vinduer	Utført av Murerfirma Roar kristoffersen kr. 2.200.000,- OP Prosjekt kr. 247.500,-
2020 - 2020	Brannalarmsystem	2020: Utført av Storm Elektro AS kr. 840.000,- OP prosjektledelse kr. 172.500,-
2019 - 2019	Teglvegger/utbedring fasader	Roar Kristoffersen AS, kr. 5.500.000,-
2019 - 2020	Våtromsrehabilitering	PEAB 2019 - kr. 21.000.000,- PEAB 2020 - kr. 16.000.000,- OP Prosjekt 2019 kr. 476.000,- OP Prosjekt 2020 kr. 420.000,-
2019 - 2019	Søppelkassestativ	
2019 - 2019	Utskiftn. sikringer/lamper	Caverion kr. 1.025.000,-
2019 - 2019	Montering fotoceller	Caverion kr. 45.000,-
2018 - 2019	Takarbeider	Icopal - kr. 2.220.000,- + leie lift 20.000,- Prosjektledelse 126.000,- 2019 kr. 370.000,-
2018 - 2018	Nytt styrerom	Elektrikerarbeide kr. 19.500,- utført av Caverion
2018 - 2019	Nye garasjeporter	Karlshusgarasjene AS 2018 Kr. 316.000,- 2019 kr. 142.000,-
2018 - 2019	Sikringsskap mm	Fyll ut i 2019
2018 - 2019	Murarbeid - vedtatt xo okt 2018	
2016 - 2016	Høytrykkspyling av avløpsrør	Utført av Pettersen & Linderød - totalt ca. kr. 210.000,-
2016 - 2016	Norsk Brannvern	Kjøpt inn 112 Skumapparat 6l, 112 Optiske røykvarslere, inngikk serviceavtale - totalt kr. 113.000,-.
2015 - 2015	Utvendige malerarbeide	Fakt. pr. juli - 1.049.000,-. Leverandør Odd Johansen & Co AS
2013 - 2013	Impregnering blokk 16B og 21	Kr. 120.000,- + 62.000,-
2013 - 2013	Ny blikk på tak	Kr. 50.000,-.



3531 Gullskåret Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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