



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 225 742
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	GAUPEFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 374 456	1 248 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 374 456</b>	<b>1 248 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 302	87 623
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 973	17 473
Annen driftskostnad		968 746	1 199 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 085 020</b>	<b>1 304 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 436</b>	<b>-56 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		989	417
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>989</b>	<b>417</b>
Annen finanskostnad		207 049	124 686
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 049</b>	<b>124 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 060</b>	<b>-124 269</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 376	-180 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 750	106 723
Sum varige driftsmidler		6 533 712	6 563 685
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		6 564 488	6 585 233
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 813	40 706
Sum fordringer		40 813	40 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 789	157 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 789	157 685
Sum omløpsmidler		186 602	198 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		700 113	616 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>700 113</b>	<b>616 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>702 113</b>	<b>618 737</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		3 847 652	3 973 459
Øvrig langsiktig gjeld		2 160 018	2 151 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 007 670</b>	<b>6 124 901</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 007 670</b>	<b>6 124 901</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 412	1
Leverandørgjeld		8 399	37 367
Skyldige offentlige avgifter		308	324
Annen kortsiktig gjeld		2 188	2 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 307</b>	<b>39 986</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 048 977</b>	<b>6 164 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424571

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 225 742  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUPEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 374 456	1 248 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 374 456</b>	<b>1 248 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 302	87 623
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 973	17 473
Annen driftskostnad		968 746	1 199 784
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 085 020</b>	<b>1 304 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>289 436</b>	<b>-56 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		989	417
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>989</b>	<b>417</b>
Annen finanskostnad		207 049	124 686
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 049</b>	<b>124 686</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 060</b>	<b>-124 269</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 376	-180 941
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		6 456 962	6 456 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 750	106 723
Sum varige driftsmidler		6 533 712	6 563 685
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		6 564 488	6 585 233
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 813	40 706
Sum fordringer		40 813	40 706
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 789	157 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 789	157 685
Sum omløpsmidler		186 602	198 391
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	700 113	616 737
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>700 113</b>	<b>616 737</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>702 113</b>	<b>618 737</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 847 652	3 973 459
Øvrig langsiktig gjeld	2 160 018	2 151 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 007 670</b>	<b>6 124 901</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 007 670</b>	<b>6 124 901</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 412	1
Leverandørgjeld	8 399	37 367
Skyldige offentlige avgifter	308	324
Annen kortsiktig gjeld	2 188	2 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>41 307</b>	<b>39 986</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 048 977</b>	<b>6 164 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>



Organisasjonsnr: 950 225 742  
GAUPEFARET 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3557

Gaupefaret Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Gaupefaret Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 17:00, Rødsmyra skole (SFO).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det blir servert kake og kaffe

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gaupefaret Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Fører av protokollen og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

### Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

1. 3557 Gaupefaret - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 52.000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Steffen Eng Johansen er på valg. I tillegg skal det velges et styremedlem og et varamedlem.



### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidater
- Steffen Eng

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen kandidat.

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS' 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:

- Christina Madshaven

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Steffen Eng



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christina Madshaven	Gaupefaret 13
Styremedlem	Steffen Eng Johansen	Gaupefaret 31
Styremedlem	Solveig Marthinsen	Gaupefaret 19
Varamedlem	Hanne Holm	Gaupefaret 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Christina Madshaven	Gaupefaret 13
Varadelegert	Steffen Eng Johansen	Gaupefaret 31

### Valgkomité

Styret har fungert som valgkomité, da valgkomité ikke ble valgt på siste generalforsamling

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes e-post [gaupefaret@styrerrommet.no](mailto:gaupefaret@styrerrommet.no). Se Gaupefaret Borettslags hjemmeside [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Gaupefaret Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Gaupefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950225742, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 422 og bnr. 1 og 210.

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.

Gaupefaret Borettslag har én ansatt sommervikar for gressklipp og annet forefallende arbeid i sommerhalvåret.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Her kommer en enkel oppsummering med punkter som vi i styret og borettslaget har jobbet med i 2023. I fjor var det begrenset med økonomi for de store tingene, så i all hovedsak var det dette:

- Malt hele den tidligere gule rekka
- Generelt vedlikehold og barking rundt på uteområder
- Byttet leverandør av måking og strøing, til Paulsen
- Tatt opp boligkreditt for å betale kostnaden for maling av gul rekke, nedbetalingsplan på dette?

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

## Vesentlig avvik

Det er ingen avvik av betydning mellom regnskap og budsjett for året 2023.

## Resultat

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

## Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 262.000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret i skrivende stund.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Gaupefaret Borettslag har to lån i OBOS Banken.

Det er lagt inn 0,25 % poeng økning i renteøkning på borettslagets lån i 2024.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt 5,3 fra 1.1.2024.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaupefaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gaupefaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3559 Gaupefaret - årsrapport 2023.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, 3. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## GAUPEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>158 405</b>	<b>549 695</b>	<b>158 405</b>	<b>145 294</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	83 376	-180 941	71 000	119 000
Tilbakeføring av avskrivning	13 29 973	17 473	5 000	17 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-75 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -125 807	-152 716	-142 000	-123 000
Innsk. øremerk. bankkto	-652	-107	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-13 110</b>	<b>-391 291</b>	<b>-66 000</b>	<b>13 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>145 295</b>	<b>158 404</b>	<b>92 405</b>	<b>158 294</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	186 602	198 391		
Kortsiktig gjeld	-41 307	-39 987		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>145 295</b>	<b>158 404</b>		



## GAUPEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 374 456	1 248 208	1 374 000	1 541 000
Andre inntekter		0	0	6 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 374 456</b>	<b>1 248 208</b>	<b>1 380 000</b>	<b>1 541 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-34 302	-35 623	-43 000	-32 000
Styrehonorar	4	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Avskrivninger	13	-29 973	-17 473	-5 000	-17 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 650	-65 880	-69 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-15 281	-14 125	-13 000	-13 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-249 210	-502 395	-308 000	-262 000
Forsikringer		-116 328	-106 039	-113 000	-128 000
Festeavgift		-4 035	-4 035	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	8	-287 168	-239 516	-261 000	-340 000
Energi/fyring		-11 197	-37 713	-18 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 423	-118 805	-126 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-78 828	-102 651	-85 000	-86 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 085 020</b>	<b>-1 304 880</b>	<b>-1 106 000</b>	<b>-1 184 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>289 436</b>	<b>-56 672</b>	<b>274 000</b>	<b>357 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	989	417	0	0
Finanskostnader	11	-207 049	-124 686	-203 000	-238 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-206 060</b>	<b>-124 269</b>	<b>-203 000</b>	<b>-238 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>83 376</b>	<b>-180 941</b>	<b>71 000</b>	<b>119 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 376	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-180 941		



Gaupefaret Borettslag

**GAUPEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 407 039	6 407 039
Tomt		49 923	49 923
Andre varige driftsmidler	13	76 750	106 723
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 564 489</b>	<b>6 585 233</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 416	32 700
Andre kortsiktige fordringer	14	7 397	8 006
Driftskonto OBOS-banken		145 781	157 677
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	8
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>186 602</b>	<b>198 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		700 113	616 737
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>702 113</b>	<b>618 737</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 847 652	3 973 459
Borettsinnskudd	16	2 130 000	2 130 000
Avsetning bomiljøtiltak		30 018	21 442
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 007 670</b>	<b>6 124 901</b>



Gaupefaret Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 399	37 367
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	308	324
Påløpte renter		20 256	0
Påløpte avdrag		10 156	0
Annen kortsiktig gjeld	18	2 188	2 295
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 307</b>	<b>39 987</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 751 090</b>	<b>6 783 625</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	15 529 300	12 274 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.4.2024  
Styret i Gaupefaret Borettslag

Christina Madshaven /s/

Steffen Eng Johansen /s/

Solveig Marthinsen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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.

### SKATTETREKSKONTO

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



Gaupefaret Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 175 616
Kabel-TV	118 080
Garasje	44 160
Dugnad	24 000
Strøm elbil	12 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 374 456</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 449
Påløpte feriepenge	-2 188
Arbeidsgiveravgift	-10 665
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 302</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 52 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 281
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 281</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nore Maler og Byggtapetsfirma	-207 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-207 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-8 591
Drift/vedlikehold elektro	-594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 804
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-23 971
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-249 210</b>

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



Gaupefaret Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 640
Kommunale avgifter	-214 528
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-287 168</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 980
Verktøy og redskaper	-6 188
Snørydding	-54 969
Andre fremmede tjenester	-493
Kontor- og datarekvisita	-1 515
Trykksaker	-837
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
Andre kontorkostnader	-2 597
Bankgebyr	-2 099
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 828</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	337
Renter av sparekonto i OBOS-banken	652
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>989</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-97 678
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-21 187
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 615
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 552
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 017
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 049</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	5 959 743
Gatebelysning 2008	19 021
Rehabilitering 2005	428 275
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 407 039</b>

Gnr.422/bnr.1 og 210.

Tomten er festet til 28.05.29 fra Sameiet Bjølstad og Smertu vedr. b.nr. 1.

Tomten vedr. b.nr. 210 er kjøpt i 1981.

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



Gaupefaret Borettslag

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1982	71 506	
Avskrevet tidligere	-57 918	
Avskrevet i år	-1 430	12 158
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	75 000	
Avskrevet tidligere	-12 500	
Avskrevet i år	-25 000	37 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	35 436	
Avskrevet tidligere	-24 801	
Avskrevet i år	-3 543	7 092
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	20 000	20 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>76 750</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-29 973**

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge desember	7 397
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 397</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-4 274 020	
Nedbetalt tidligere	999 936	
Nedbetalt i år	108 251	-3 165 833
Obosbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-870 000	
Nedbetalt tidligere	170 625	
Nedbetalt i år	17 556	-681 819
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 847 652</b>



Gaupefaret Borettslag

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-2 130 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 130 000</b>

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-308
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-308</b>

**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 188
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 188</b>

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 130 000
Pantelån	3 847 652
Påløpte avdrag	10 156
<b>TOTALT</b>	<b>5 987 808</b>

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

Bygninger	6 407 039
Tomt	49 923
<b>TOTALT</b>	<b>6 456 962</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.6599011. 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2022	Infrastruktur elbil ladestasjoner	Elbil smia kr. 120.000
2019 - 2019	Infrastruktur ladestasjoner	Bravida kr. 126.000,-
2019 - 2019	Maling og vask av fasader	Utført av KMH Eiendomsservice AS - kr. 60.000
2014 - 2014	Drenering	
2014 - 2015	Fuktsanering i kjeller	



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.