



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 665 747	5 340 869
Sum inntekter		6 665 747	5 340 869
Kostnader			
Lønnskostnad		495 674	718 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 729	87 679
Annen driftskostnad		23 107 594	31 549 928
Sum kostnader		23 677 998	32 355 614
Driftsresultat		-17 012 251	-27 014 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 132	52 420
Sum finansinntekter		51 132	52 420
Annen finanskostnad		1 094 894	534 483
Sum finanskostnader		1 094 894	534 483
Netto finans		-1 043 762	-482 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 056 013	-27 496 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 056 013	-27 496 808
Årsresultat		-18 056 013	-27 496 808
Totalresultat		-18 056 013	-27 496 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 056 013	-27 496 808
Sum overføringer og disponeringer		-18 056 013	-27 496 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 672 667	30 672 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		743 196	788 828
Sum varige driftsmidler		31 415 863	31 461 495
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 415 863	31 461 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 175	
Andre fordringer		181 444	629 823
Sum fordringer		187 619	629 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 783 973	5 336 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 783 973	5 336 542
Sum omløpsmidler		4 971 593	5 966 365
SUM EIENDELER		36 387 455	37 427 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 654 124	8 598 112
Sum opptjent egenkapital		-26 654 124	-8 598 112
Sum egenkapital		-26 642 924	-8 586 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 596 559	40 227 601
Øvrig langsiktig gjeld		1 630 800	1 630 800
Sum annen langsiktig gjeld		62 227 359	41 858 401
Sum langsiktig gjeld		62 227 359	41 858 401
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		381 251	385 138
Leverandørgjeld		217 213	3 655 707
Skyldige offentlige avgifter		38 017	54 969
Annen kortsiktig gjeld		166 539	60 556
Sum kortsiktig gjeld		803 020	4 156 371
Sum gjeld		63 030 380	46 014 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 387 455	37 427 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587479

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 950 090 146
GULLSKÅRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 665 747	5 340 869
Sum inntekter		6 665 747	5 340 869
Kostnader			
Lønnskostnad		495 674	718 008
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 729	87 679
Annen driftskostnad		23 107 594	31 549 928
Sum kostnader		23 677 998	32 355 614
Driftsresultat		-17 012 251	-27 014 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 132	52 420
Sum finansinntekter		51 132	52 420
Annen finanskostnad		1 094 894	534 483
Sum finanskostnader		1 094 894	534 483
Netto finans		-1 043 762	-482 063
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 056 013	-27 496 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 056 013	-27 496 808
Årsresultat		-18 056 013	-27 496 808
Totalresultat		-18 056 013	-27 496 808
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 056 013	-27 496 808
Sum overføringer og disponeringer		-18 056 013	-27 496 808



Organisasjonsnr: 950 090 146
GULLSKÅRET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 672 667	30 672 667
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		743 196	788 828
Sum varige driftsmidler		31 415 863	31 461 495
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 415 863	31 461 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 175	
Andre fordringer		181 444	629 823
Sum fordringer		187 619	629 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 783 973	5 336 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 783 973	5 336 542
Sum omløpsmidler		4 971 593	5 966 365
SUM EIENDELER		36 387 455	37 427 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 200	11 200



Sum innskutt egenkapital	11 200	11 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	26 654 124	8 598 112
Sum opptjent egenkapital	-26 654 124	-8 598 112
Sum egenkapital	-26 642 924	-8 586 912
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 596 559	40 227 601
Øvrig langsiktig gjeld	1 630 800	1 630 800
Sum annen langsiktig gjeld	62 227 359	41 858 401
Sum langsiktig gjeld	62 227 359	41 858 401
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	381 251	385 138
Leverandørgjeld	217 213	3 655 707
Skyldige offentlige avgifter	38 017	54 969
Annen kortsiktig gjeld	166 539	60 556
Sum kortsiktig gjeld	803 020	4 156 371
Sum gjeld	63 030 380	46 014 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 387 455	37 427 860



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

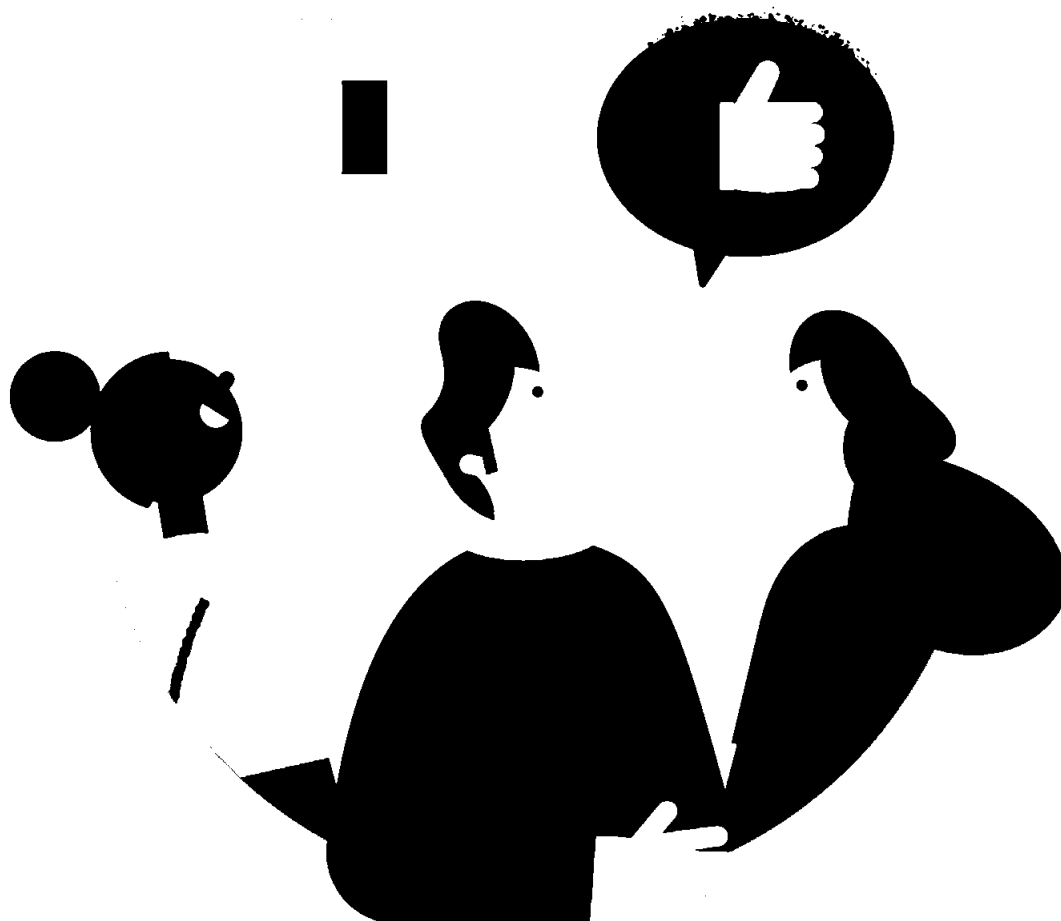
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Gullskåret Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 27. april 2021







Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Gullskåret Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27. april 2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**ANALOGT STEMMEKJEMA LIGGER BAKERST I DENNE INNKALLINGEN –
DENNE MÅ LEVERES TIL STYRET INNEN FRISTEN DERSOM DU ØNSKER Å DELTA
PÅ ÅRETS GENERALFORSAMLING**



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Gullskåret Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3531>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkjøp av hjertestarter - forslagsstiller Betta Brok
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Gullskåret Borettslag

Ragni Bye

Ketil Sten Holt

Tom André Pedersen

Hege Irene Svendsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Trond Remmen og Frank Bråthe

Forslag til vedtak

Trond Remmen og Frank Bråthe.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til DIGITAL GF2.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragni Bye (2019-2021)	Gullskårveien 21
Styremedlem	Ketil Sten Holt (2020-2022)	Gullskårveien 23
Styremedlem	Tom André Pedersen (2019-2021)	Gullskårveien 18 A
Styremedlem	Hege Irene Svendsen (2020-2022)	Gullskårveien 20 B
Varamedlem	Rune Fossum	Semsbyveien 80 C
Varamedlem	Trond Hallan Remme	Gullskårveien 23

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ragni Bye	Gullskårveien 21
Varadelegert	Tom André Pedersen	Gullskårveien 18 A

Valgkomiteen

Frank Bråthe	Gullskårveien 25
Trond Hallan Remme	Gullskårveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Gullskåret Borettslag har i 2020 hatt en fast ansatt.

Arbeidstiden er fra 07.00 til kl. 15.00

Det anses at borettslaget har et bra arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet arbeidsulykker.

I 2020 har borettslaget i tillegg 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

Rune Fossum, Gullskårveien 18C

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 2020-21

Arbeidsoppgaver i perioden:

- Renovering av bad
- Maling av sikringsskap, ytterdører og karmen innvendig
- Ferdigstilt avtrekks anlegg
- Montert brannvarslings anlegg
- Malt garasjer
- Etablert ladestasjoner
- Felling av trær
- Maling av grunnmur

Vaktmester

Borettslaget har fra 2021 ingen vaktmester ansatt i lenger. I et avklaringsmøte mellom styret og vaktmester 12.01 2021, ble det bestemt at ansettelsesforholdet opphører. Grunnen er at mange av vaktmesteroppgavene nå er borte eller endret. Styret har takket Odd Syversen for innsatsen og det arbeidet han har viet borettslaget vårt i mange år. Foreløpig løser vi vaktmesteroppgaver med timebasert lønn og med midlertidige arbeidsavtaler.

Midlertidige arbeidsavtaler er etablert med;

Arild Johansen

Jarle Martinsen

Rune Fossum

Frank Bråthe

Styremøter

Det har vært avholdt 25 styremøter.

Fasade arbeid

Frode Kristoffersen har byttet murstein i fasaden over og under vinduer for å bedre lekkasjer inn.

Utskiftinger av ca halvparten av vinduene i firkantblokkene + sporadisk vindusskift ellers i blokkene.

Dugnader

Det har blitt avholdt en dugnad der vi ryddet i kjellere.

Info, rundskriv, beboeravis

Borettslaget har egen facebook-siden og det blir hengt opp skriv i gangene.

I tillegg benyttes beboerportalen Vibbo



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 6.665.747,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er budsjettert med økning av felleskostnader på andre tidspunkt enn da de faktiske økningene ble igangsatt.

Andre inntekter består av inntekter for mopedparkering.

Følgende økninger fra 01.01.2020

- 1.1.2020 økte felleskostnader med 10 %
- 1.8.2020 økte felleskostnader med 3,5 %

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 23.677.998,-.

Dette er kr 631.716,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak et høyere forbruk til drift- og vedlikehold enn antatt.

Resultat

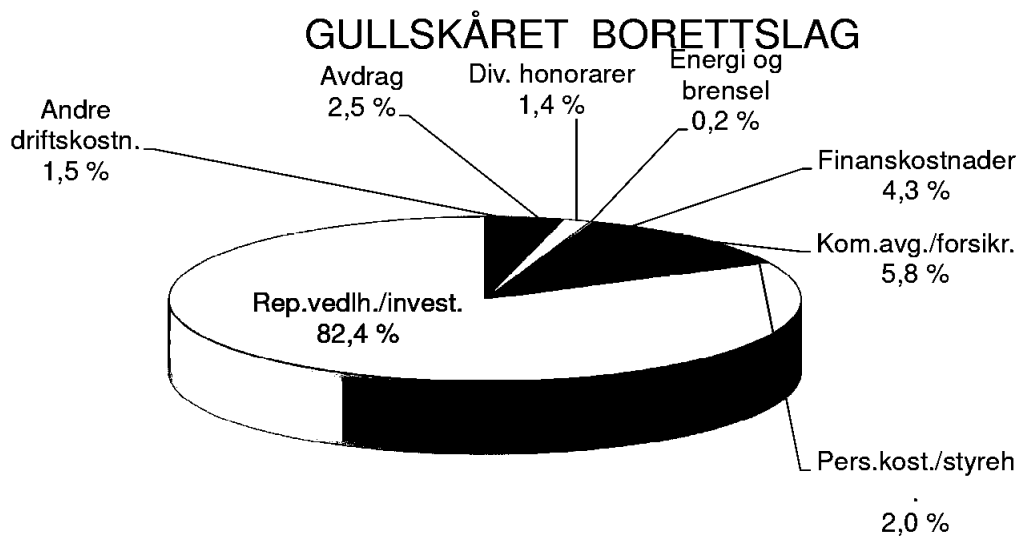
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 18.056.013,- og foreslås dekket ved overføring fra udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4.168.572,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det vil bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2021 da det igjen ser ut til at borettslaget har store utfordringer vedrørende byggmassen og vedlikehold. Dette er ikke tatt inn i budsjettet for 2021 da vi pt ikke har konkrete summer (mars 2021).

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 2021 er satt likt budsjett 2020 – kr. 70.000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettetert med en økning på 11 %.

Lån

Gullskåret Borettslag har lån i Husbanken og i Handelsbanken.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,8 % 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. 31.12.2020 er lånet kr. 52.300.000,-.

Lånet er tatt over 35 år. Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 1,75 %.

Lånet er avdragsfritt frem til 01.4.2020.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til en økning på 3 %

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Dette var forutsetningene som lå til grunn under budsjettprosessen i oktober 2020.



Styret i borettslaget mener det må søkes om nytt lån i løpet av 2021 grunnet ytterligere vedlikehold av bygningsmassen og derved vil felleskostnadene også kunne øke.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gullskåret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gullskåret Borettslag

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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 809 995	2 489 194	1 809 995	4 168 572
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-18 056 013	-27 496 808	-17 736 282	839 318
Tilbakeføring av avskrivning	14	74 729	87 679	85 182	85 182
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-29 097	-701 352	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	101 600 000	39 580 832	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-81 231 042	-12 149 551	-1 251 000	-1 489 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 358 578	-679 200	-18 902 100	-564 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 168 572	1 809 994	-17 092 105	3 604 072
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 971 593	5 966 365		
Kortsiktig gjeld		-803 021	-4 156 371		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 168 572	1 809 994		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 657 947	5 340 869	6 806 000	6 790 000
Andre inntekter	3	7 800	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 665 747	5 340 869	6 806 000	6 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-295 674	-518 008	-638 000	-742 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	14	-74 729	-87 679	-85 182	-85 182
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 875	-6 100	-6 500
Byggekomite honorarer		-37 100	-4 900	-150 000	0
Forretningsførerhonorar		-255 305	-250 300	-259 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-54 705	-83 558	-80 000	-80 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-20 345 010	-28 967 180	-18 912 000	-535 000
Forsikringer		-390 673	-343 819	-368 000	-435 000
Festeavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-1 089 877	-992 924	-1 093 000	-1 090 000
Energi/fyring		-45 801	-50 169	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-575 347	-565 306	-853 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-255 459	-233 580	-279 600	-310 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 677 998	-32 355 614	-23 046 282	-4 471 682
DRIFTSRESULTAT		-17 012 251	-27 014 745	-16 240 282	2 318 318
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 132	52 420	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-1 094 894	-534 483	-1 501 000	-1 484 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 043 762	-482 063	-1 496 000	-1 479 000
ÅRSRESULTAT		-18 056 013	-27 496 808	-17 736 282	839 318
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-18 898 696		
Udekket tap		-18 056 013	-8 598 112		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	14	743 196	788 828
SUM ANLEGGSMIDLER		31 415 863	31 461 495
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 175	0
Forskuddsbetalte kostnader		172 202	614 142
Andre kortsiktige fordringer	15	9 242	15 681
Driftskonto OBOS-banken		690 334	5 116 006
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 166	27 925
Sparekonto OBOS-banken		4 073 474	192 612
SUM OMLØPSMIDLER		4 971 593	5 966 365
SUM EIENDELER		36 387 455	37 427 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-26 654 124	-8 598 112
SUM EGENKAPITAL		-26 642 924	-8 586 912
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 596 559	40 227 601
Borettsinnskudd	18	1 630 800	1 630 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 227 359	41 858 401
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		217 213	3 655 707
Skyldige offentlige avgifter	19	38 017	54 969
Påløpte renter		52 664	84 210
Påløpte avdrag		328 587	300 928
Annen kortsiktig gjeld	20	166 539	60 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		803 021	4 156 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 387 455	37 427 860



13

Gullskåret Borettslag

Pantstillelse	21	71 570 800	65 570 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.03.2021
Styret i Gullskåret Borettslag

Ragni Bye /s/

Ketil Sten Holt /s/

For Tom André Pedersen
Trond Hallen
Remme /s/

Hege Irene Svendsen /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 516 895
Garasje	145 706
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 662 601

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 657 947

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie parkering	7 800
SUM ANDRE INNETEKTER	7 800

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-552 253
Påløpte feriepenge	-34 190
Arbeidsgiveravgift	-69 077
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 014
Pensjonskostnader innskudd	-21 415
Refusjon sykepenge	369 961
Arbeidsklær	-1 715
SUM PERSONALKOSTNADER	-295 674

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 625
Tekniske tjenester	-31 080
SUM KONSULENTHONORAR	-54 705

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS -prosjekt VVS	-420 000
OBOS Prosjekt AS - prosjekt brannalarm	-285 000
OBOS Prosjekt AS - prosjekt teglarbeider	-12 500
OBOS Prosjekt AS - prosjekt vinduer	-285 000
Peab AS - vask og reparasjon beboerbrakke	-26 211
Peab AS	-15 957 755
Murerfirma Roar Kristoffersen AS	-2 200 142
Storm Elektro AS - brannalarmsystem	-837 421

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -20 024 029

Drift/vedlikehold bygninger	-160 351
Drift/vedlikehold VVS	-31 148
Drift/vedlikehold elektro	-27 358
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 905
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 013
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 637
Egenandel forsikring	-15 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -20 345 010

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-348 491
Kommunale avgifter	-741 385

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 089 877

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-63 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 513
Verktøy og redskaper	-23 270
Telefon-/kontormaskiner	-7 199
Driftsmateriell	-110
Lyspærer og sikringer	-3 937
Renhold ved firmaer	-92 088
Andre fremmede tjenester	-1 068
Kontor- og datarekvisita	-29
Trykksaker	-2 847
Andre kontorkostnader	-6 706
Telefon/bredbånd	-3 324
Porto	-1 334
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 258
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-680
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-2 991
Velferdskostnader	-6 488
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 459

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 610
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 007
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 515
SUM FINANSINTEKTER	51 132

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-587 136
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-237 834
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-129 528
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-137 558
Renter på leverandørgjeld	-2 838
SUM FINANSKOSTNADER	-1 094 894

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2010	102 500	
Avskrevet tidligere	-68 322	
Avskrevet i år	-6 832	27 346
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-28 858	
Avskrevet i år	-3 298	829
Plenklipper		
Tilgang 2020	29 097	
Avskrevet i år	-1 455	27 642
Sandstrøer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-19 197	
Avskrevet i år	-1 458	1 220
Snøfreser		
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-25 026	
Avskrevet i år	-3 096	2 868
Tilhenger		
Tilgang 2011	21 620	
Avskrevet tidligere	-19 098	
Avskrevet i år	-2 162	360



Traktor		
Tilgang 2006	387 500	
Avskrevet tidligere	-340 125	
Avskrevet i år	-25 832	21 543
Wille Vikeplog		
Tilgang 2006	38 126	
Avskrevet tidligere	-33 470	
Avskrevet i år	-2 542	2 114
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	-14 027	
Avskrevet i år	-28 054	659 271
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		743 196
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-74 729

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilaktig utbetalt utlegg. Tilbakebetales i 2021.	712
Duplikatfaktura, DNB.	1 744
Sykepenger	6 787
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 242

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Opprinnelig 2019	-31 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	31 300 000	0
Handelsbanken		
Opprinnelig 2020	-49 300 000	
Nedbetalt i år	49 300 000	0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2020	-52 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-52 300 000
Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-14 640 000	
Nedbetalt tidligere	5 712 399	
Nedbetalt i år	631 042	
		-8 296 559
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-60 596 559



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt.

Felleskostnadene skal **ikke øke fra april** da dette er tatt høyde for tidligere.

Leilighetsnr	Handelsbanken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2021	Første avdrag er 30/04-2021
3, 4, 7, 8, 11, 12		800
13, 15, 16, 19, 20, 23		800
24, 27, 28, 30, 31, 32		800
35, 36, 39, 40, 43, 44		800
46, 47, 48		800
49, 50, 51, 52, 53, 54		850
55, 56, 57, 58, 59, 60		850
61, 62, 63, 64, 65, 66		850
67, 68, 69, 70, 71, 72		850
73, 74, 75, 76, 77, 78		850
79, 80, 81, 82, 83, 84		850
85, 86, 87, 88, 89, 90		850
91, 92, 93, 94, 95, 96		850
97, 98, 99, 100, 101, 102		850
103, 104, 105, 106, 107, 108		850
109, 110, 111, 112		850
1, 2, 5, 6, 9, 10		950
14, 17, 18, 21, 22, 25		950
26, 29, 33, 34, 37, 38		950
41, 42, 45		950

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-1 630 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 630 800

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 851
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-38 017

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-34 189
Påløpte kostnader	-129 950
Kreditnota kunde (kostnad) tilhørende 2020	-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-166 539

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	60 596 559
Påløpte avdrag	328 587
TOTALT	62 555 946

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068
TOTALT	30 672 667



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. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020	Utskiftning vinduer	Utført av Murerfirma Roar kristoffersen kr. 2.200.000,-
2020 - 2020	Brannalarmsystem	OP Prosjekt kr. 247.500,- 2020: Utført av Storm Elektro AS kr. 840.000,-
2019 - 2019	Teglvegger/utbedring fasader	OP prosjektledelse kr. 172.500,- 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	PEAB???? sjekke ut
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,-.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-

Sak 5

Innkjøp av hjertestarter - forslagsstiller Betta Brok

Forslag fremmet av: Betta Brok

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Betta Brok foreslår innkjøp av hjertestartere - se vedlegg

Styret har diskutert dette på styremøte 15.3.21.

Styret har stor forståelse for at dette vil være et trygghetsskapende tiltak.

Ved en hjertestans vil det, grovt regnet, være ambulanse med hjertestarter-kompetanse fremme i Gullskårveien i løpet av maks 15 minutter, i de fleste tilfellene. Det kjører også ofte ambulanser forbi på RV109, som vil omprioriteres ved en eventuell hjertestans, og da være her raskere.

Hjertestarter kan i utgangspunktet brukes av alle, men de fleste aktører anbefaler opplæring i bruk av selve hjertestarteren, og i grunnleggende hjerte- og lungeredning.

I borettslaget vil det nok kreve utplassering av hjertestarter i hver enkelt blokk for å unngå og bruke tid på å hente denne ved behov.

Ved hjertestans er tidlig igangsatte hjertekompresjoner det aller viktigste tiltaket for å øke sannsynligheten for overlevelse, sammen med tidlig defibrillering (med hjertestarter).

Når hjertestans skjer i hjemmet er man ofte alene. Dersom man da velger å hente hjertestarter, så vil dette naturligvis kunne forsinke oppstart av kompresjoner og innblåsninger, og spesielt om hjertestarteren befinner seg i en annen blokk.

Uansett, så vil prislappen bli høyere enn oppgitt innkjøpspris, både ved at det vil være behov for flere startere, og at innkjøp vil generere kostnader til opplæring, og jevnlig bytte av batteripakke og pads.

Borettslaget har fortsatt etterslep på vedlikehold, og slik den økonomiske situasjonen er nå, ser vi oss dessverre nødt til å avvente med dette, men tar det gjerne opp til ny vurdering igjen.

Mvh Styret

Styrets innstilling

Styret ønsker å avvente til økonomien i borettslaget bedrer seg

Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestartere utsettes til økonomien bedrer seg

Vedlegg

1. Forslag hjertestarter Gullskåret Borettslag.pdf



Fredrikstad 28.02.2021

Forslag til generalforsamlingen i Gullskåret borettslag, 2021

Jeg foreslår at Gullskåret borettslag går til innkjøp av hjertestartere.

Dette er en meget viktig ting å ha, og som kan redde menneskeliv. Ved hjertestans teller hvert eneste minutt for at personen skal overleve. Dette kan skje både gammel og ung.

En hjertestarter er meget enkel å bruke. Da den forteller deg hva du skal gjøre. Jeg har sjekket priser på nettet, og den vanligste hjertestarteren er fra røde Kors og koster rett i underkant av kr. 10.000.

Jeg foreslår at det kjøpes inn tre startere, slik at det er en i annenhver blokk, f.eks. i 16, 20 og 23.

Jeg er sikker på at vi kan få det billigere gjennom f.eks. forsikringsselskapet og muligens også kunne få støtte til innkjøp fra OBOS sentralt.

Jeg har snakket med mange de siste ukene, som er enige i at dette er en stor trygghet for beboerne.

Vennlig hilsen

Betta Brok

Gullskårveien 16B



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Hege Iren Svendsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Alf Lillebøe

Trond Hallan Remme

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ragni Bye

Linda Marie Lerdahl

Valg av 1 Kandidat til OBOS Velges for 1 år

Trond Hallan Remme

Valg av 1 Varakandidat til OBOS' GF Velges for 1 år

Ragni Bye

Vedlegg

1. Innstillingsliste Gullskåret 2021 redigert.pdf



3531 Gullskåret Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Hege Irene **SVENDSEN** Adresse: Gullskårveien 20B
E-postadresse: klingeling@hotmail.no
Mobil: 47366332

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ketil Sten **HOLT** Adresse: Gullskårveien 23
E-postadresse:.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Alf **LILLEBØE** Adresse: Gullskårveien 23
E-postadresse
alolille1@hotmail.com
Mobil: 41506763

Navn: Trond Hallan **REMME** Adresse:Gullskårveien 23
E-postadresse:
trondremme@outlook.com
Mobil: 95060343

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Linda Marie **LERDAHL** Adresse: Gullskårveien 21
E-postadresse:
Linda_mthoresen@hotmail.com



Mobil: 90652501

2. Navn: Ragni **BYE**

Adresse: Gullskårveien 21

E-postadresse:

ragnibye@gmail.com

Mobil: 41472319

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Trond Hallan **REMME**

Adresse: Gullskårveien 23

E-postadresse:

trondremme@outlook.com

Mobil: 95060343

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse:.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Linda Marie **LERDAHL**

Adresse: Gullskårveien 21

E-postadresse

Linda_mthoresen@hotmail.com

Mobil: 90652501

Navn: Ragni **BYE**

Adresse: Gullskårveien 21

E-postadresse:

ragnibye@gmail.com

Mobil: 41472319



Dato: 7.3.21
valgkomiteen for Gullskåret Borettslag

I

Bråthe

Trond Remme

Frank



Sak 7

Valg av valgkomite

Generalforsamlingen skal velge to kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen innstiller følgende til å sitte i valgkomiteen: Linda M. Lerdahl og Ragni Bye

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Ragni Bye

Linda Marie Lerdahl



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 19. april og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27. april 2021

Selskapsnummer: 3531 **Selskapsnavn** Gullskåret Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Trond Remmen og Frank Bråthe velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til udekket tap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 210.000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Saksfremstilling: Innkjøp av hjertestartere (SE INNKALLINGEN)

Forslag til vedtak er styrets innstilling: Innkjøp av hjertestartere utsettes til økonomien bedrer seg

FOR		MOT		
------------	--	------------	--	--

Dette betyr at dersom du stemmer **FOR**, så stemmer du for styrets innstilling hvilket betyr at innkjøp av hjertestartere utsettes.

Dersom du stemmer **MOT** forslag til vedtak, så stemmer du for at borettslaget skal kjøpe inn hjertestartere.

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Hege Iren Svendsen	
	Styremedlem	Alf Lillebøe	
	Styremedlem	Trond Hallan Remme	
	Varamedlem	Ragni Bye	
	Varamedlem	Linda Marie Lerdahl	

Valg av kandidat og varakandidat til OBOS' generalforsamling

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Kandidat	Trond Hallan Remme	
	Varakandidat	Ragni Bye	

Valg av valgkomité

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Valgkomite	Linda Marie Lerdahl	
	Valgkomite	Ragni Bye	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.