



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950090146

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 089 376	8 272 833
Sum inntekter		8 089 376	8 272 833
Kostnader			
Lønnskostnad		530 577	425 507
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 147	41 130
Annen driftskostnad		28 361 653	5 821 830
Sum kostnader		28 933 377	6 288 467
Driftsresultat		-20 844 001	1 984 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		378 684	72 765
Sum finansinntekter		378 684	72 765
Annen finanskostnad		4 609 858	3 065 612
Sum finanskostnader		4 609 858	3 065 612
Netto finans		-4 231 173	-2 992 847
Resultat før skattekostnad		-25 075 175	-1 008 482
Årsresultat		-25 075 175	-1 008 482
Totalresultat		-25 075 175	-1 008 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 075 175	-1 008 482
Sum overføringer og disponeringer		-25 075 175	-1 008 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		573 071	614 218
Sum varige driftsmidler		31 245 738	31 286 885
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		107 413	80 491
Sum finansielle anleggsmidler		107 413	80 491
Sum anleggsmidler		31 353 151	31 367 376
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		515 088	508 825
Sum fordringer		515 088	508 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 502	1 413 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 502	1 413 583
Sum omløpsmidler		2 674 590	1 922 408
SUM EIENDELER		34 027 740	33 289 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		63 167 541	38 092 366
Sum opptjent egenkapital		-63 167 541	-38 092 366
Sum egenkapital		-63 156 341	-38 081 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93 397 356	69 133 858
Øvrig langsiktig gjeld		1 732 461	1 708 594
Sum annen langsiktig gjeld		95 129 817	70 842 452
Sum langsiktig gjeld		95 129 817	70 842 452
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		465 399	428 662
Leverandørgjeld		1 564 838	83 912
Skyldige offentlige avgifter		3 496	2 093
Annen kortsiktig gjeld		20 530	13 831
Sum kortsiktig gjeld		2 054 264	528 498
Sum gjeld		97 184 081	71 370 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 027 740	33 289 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368445

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 950 090 146
GULLSKÅRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 089 376	8 272 833
Sum inntekter		8 089 376	8 272 833
Kostnader			
Lønnskostnad		530 577	425 507
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 147	41 130
Annen driftskostnad		28 361 653	5 821 830
Sum kostnader		28 933 377	6 288 467
Driftsresultat		-20 844 001	1 984 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		378 684	72 765
Sum finansinntekter		378 684	72 765
Annen finanskostnad		4 609 858	3 065 612
Sum finanskostnader		4 609 858	3 065 612
Netto finans		-4 231 173	-2 992 847
Resultat før skattekostnad		-25 075 175	-1 008 482
Årsresultat		-25 075 175	-1 008 482
Totalresultat		-25 075 175	-1 008 482
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 075 175	-1 008 482
Sum overføringer og disponeringer		-25 075 175	-1 008 482



Organisasjonsnr: 950 090 146
GULLSKÅRET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		573 071	614 218
Sum varige driftsmidler		31 245 738	31 286 885
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		107 413	80 491
Sum finansielle anleggsmidler		107 413	80 491
Sum anleggsmidler		31 353 151	31 367 376
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		515 088	508 825
Sum fordringer		515 088	508 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 502	1 413 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 159 502	1 413 583
Sum omløpsmidler		2 674 590	1 922 408
SUM EIENDELER		34 027 740	33 289 784
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	63 167 541	38 092 366
Sum opptjent egenkapital	-63 167 541	-38 092 366
Sum egenkapital	-63 156 341	-38 081 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	93 397 356	69 133 858
Øvrig langsiktig gjeld	1 732 461	1 708 594
Sum annen langsiktig gjeld	95 129 817	70 842 452
Sum langsiktig gjeld	95 129 817	70 842 452
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	465 399	428 662
Leverandørgjeld	1 564 838	83 912
Skyldige offentlige avgifter	3 496	2 093
Annen kortsiktig gjeld	20 530	13 831
Sum kortsiktig gjeld	2 054 264	528 498
Sum gjeld	97 184 081	71 370 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 027 740	33 289 784



Organisasjonsnr: 950 090 146
GULLSKÅRET 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 2025

Innkalling

S.nr. 3531
GULLSKÅRET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GULLSKÅRET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 17:30, Rolvsøy helselagshus. Villaveien 1B, 1666 Rolvsøy.

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 vil bli avholdt beboermøte etter årsmøte vedrørende:

- Isolering av kjellertak som kan isoleres, gjelder primært "krypkjellere"
- rehabilitering av tak på garasjer
- oppgradering av hovedtavler

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 møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite og delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GULLSKÅRET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner på møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat føres som tap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 tilpasset.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Al Lillebøe Har trukket sitt kandidatur som styremedlem, da han skal flytte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Bråthe
- Nina Stubberud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Knold
- Ragni Elise Bye

Vedlegg

1. Valg 2025.pdf

Sak 8

Valg av valgkomite og delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge valgkomite og delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Anderssen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ketil Holt

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Lene Knold
- Ragni Elise Bye



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-25

Utført vedlikehold og arbeid:

- Rehabilitering av Nord fasader på alle blokkene pluss utskifting av resterende vinduer og verandadører.
- Montert ny lyskaster på taket på blokk 25
- Skiftet tak og takrenner over inngangsparti blokk 25
- Montert ny trapp nederst mot 109-veien
- Flyttet pakkebokser fra PostNord ned ved 16 blokka, for å slippe uvetting kjøring på området av de som skal hente pakker
- Bestilt energikartlegging av borettslaget, som grunnlag for fremtidig vedlikehold.
- Fjernet trær på baksiden av 25 blokka, av sikkerhetsmessige årsaker.
- Kjøpt inn brannstiger til alle leiligheter i 1.etg. i langblokkene.
- Montert skilt angående tildekking av nød luke i alle kaldboder i langblokkene, 2. til 4. etg.
- Kontrollert alle Håndslukkere i fellesgangene i alle blokker, uten funn av avvik.
- Etablert servicekontrakt med Storm Elektro på brannalarmanlegget, så de vil ta seg av vedlikehold og batteribytter.
- Rettet opp noen garantisaker etter baderomsrehabiliteringen, før garantiperioden utløp.

Styret har avholdt 12 styremøter i tillegg til telefonmøter.

Vi hadde julegranthenning i desember med suksess som i fjor.

Vi har hatt én dugnad på våren 2024 med grilling

Annen praktisk info:

- Fått ny container til plast avfall ved 23 & 25 blokka
- Nytt miljøskap til farlig avfall ved vaktmester kontoret
- Oppstart av Matavfall sortering
- Kontroll av el-anlegg i garasjene
- Nye skilt på området, svarte (men gyldige) pga. veien er privatisert



Til generalforsamlingen i Gullskåret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gullskåret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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. Innhetet 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning for Gullskåret Borettslag - 2024.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, 5. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 393 910	1 471 008
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-25 075 175	-1 008 482
Tilbakeføring av avskrivning	13 41 147	41 130
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-16 672
Tillegg for nye langsiktige lån	15 87 593 084	62 903 994
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -63 329 586	-61 994 826
Innsk. øremerk. bankkto	-3 055	-2 242
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-773 585	-77 098
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	620 326	1 393 910

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 674 590	1 922 408
Kortsiktig gjeld	-2 054 264	-528 498
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	620 326	1 393 910



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 987 142	7 974 017	9 346 000	9 346 000
Ladeinntekter EL-bil		102 234	31 816	6 000	6 000
Andre inntekter		0	267 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 089 376	8 272 833	9 352 000	9 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-280 577	-208 507	-217 000	-194 000
Styrehonorar	4	-250 000	-217 000	-217 000	-250 000
Avskrivninger	13	-41 147	-41 130	-37 796	-38 000
Revisjonshonorar	5	-10 375	-9 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-261 685	-261 685	-261 685	-275 000
Konsulenthonorar	6	-210 828	-51 652	-50 000	-50 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-24 843 548	-2 685 034	-25 449 000	-544 000
Forsikringer		-494 013	-485 378	-533 915	-641 000
Festeavgift		-29 918	-29 918	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-1 398 065	-1 316 248	-1 417 836	-1 846 800
Energi/fyring		-138 106	-98 732	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-502 038	-565 557	-593 835	-618 000
Andre driftskostnader	9	-450 679	-296 226	-279 800	-285 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 933 377	-6 288 467	-29 204 267	-4 887 800
DRIFTSRESULTAT		-20 844 001	1 984 366	-19 852 267	4 464 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	378 684	72 765	50 000	50 000
Finanskostnader	11	-4 609 858	-3 065 612	-3 618 000	-371 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 231 173	-2 992 847	-3 568 000	-321 000
ÅRSRESULTAT		-25 075 175	-1 008 482	-23 420 267	4 143 200
Overføringer:					
Udekket tap		-25 075 175	-1 008 482		



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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 049 599	30 049 599
Tomt		623 068	623 068
Andre varige driftsmidler	13	573 071	614 218
Miljøbankkonto, øremerket		107 413	80 491
SUM ANLEGGSMIDLER		31 353 151	31 367 376
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		515 088	502 038
Andre kortsiktige fordringer		0	6 787
Driftskonto OBOS-banken		253 469	378 345
Sparekonto OBOS-banken		1 906 033	1 035 239
SUM OMLØPSMIDLER		2 674 590	1 922 408
SUM EIENDELER		34 027 740	33 289 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	14	-63 167 541	-38 092 366
SUM EGENKAPITAL		-63 156 341	-38 081 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	93 397 356	69 133 858
Borettsinnskudd	16	1 630 800	1 630 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	101 661	77 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 129 817	70 842 452
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 564 838	83 912
Skyldige offentlige avgifter	18	3 496	2 093
Påløpte renter		170 198	135 286
Påløpte avdrag		295 201	293 376
Annen kortsiktig gjeld	19	20 530	13 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 054 264	528 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 027 740	33 289 784
Pantstillelse	20	111 570 800	82 570 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2025, Styret i Gullskåret borettslag

Hege Merethe Anderssen

Ketil Sten Holt

Alf Oscar Lillebøe

Ragnhild Kristine Sagen



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.

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. 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 853 608
Garasjeleie	146 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 999 672

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 987 142

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-140 900
Overtid	-20 000
Påløpte feriepenger	-20 531
Arbeidsgiveravgift	-64 432
Pensjonskostnader innskudd	-25 532
Arbeidsklær	-9 183
SUM PERSONALKOSTNADER	-280 577

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 355, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-153 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 650
Teknisk Service	-34 078
SUM KONSULENTHONORAR	-210 828

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-488 220
Hersleth Entreprenør AS	-23 944 636
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-24 432 856
Drift/vedlikehold bygninger	-233 938
Drift/vedlikehold elektro	-62 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 002
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 889
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 750
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 843 548

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-287 840
Kommunale avgifter	-1 110 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 398 065

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-123 406
Diverse leiekostnader/leasing	-69 048
Verktøy og redskaper	-3 811
Driftsmateriell	-33 742
Lyspærer og sikringer	-2 911
Renhold ved firmaer	-109 458
Andre fremmede tjenester	-24 690
Trykksaker	-7 144
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 355



Andre kontorkostnader	-3 865
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 112
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 847
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-2 643
Konstaterte tap	-6 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 679

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 786
Renter av sparekonto i OBOS-banken	317 483
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 415
SUM FINANSINNTEKTER	378 684

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i HANBA6	-1 382 334
Renter og gebyr på lån i HANBA7	-2 941 953
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-285 389
Renter på leverandørgjeld	-182
SUM FINANSKOSTNADER	-4 609 858

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1968	7 293 700
Brannstiger 2012	165 000
Rehabilitering 2000/2002	15 375 716
Rehabilitering 1990	7 215 183
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: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2010	102 500	
Avskrevet tidligere	-95 650	
Avskrevet i år	-6 849	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2011	32 985	
Avskrevet tidligere	-32 984	
Plenklipper		1
Tilgang 2020	29 097	



Avskrevet tidligere	-10 185	
Avskrevet i år	-2 910	
		16 002
Sandstrøer		
Tilgang 2006	21 875	
Avskrevet tidligere	-21 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2011	30 990	
Avskrevet tidligere	-30 989	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2011	21 620	
Avskrevet tidligere	-21 619	
		1
Traktor		
Tilgang 2006	387 500	
Avskrevet tidligere	-387 499	
		1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2006	38 126	
Avskrevet tidligere	-38 125	
		1
Stillas		
Tilgang 2008	48 348	
Avskrevet tidligere	-48 347	
		1
UTSTYR		
Tilgang 2023	16 672	
Avskrevet tidligere	-3 334	
Avskrevet i år	-3 334	
		10 004
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	-126 243	
Avskrevet i år	-28 054	
		547 055
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		573 071
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 147

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (refinansiert)			
Opprinnelig 2023	-62 903 994		
Nedbetalt tidligere	161 036		
Nedbetalt i år	62 742 958		0
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,44 %. Løpetiden er 39 år.			
Opprinnelig 2024	-87 593 084		
Nedbetalt i år	0		-87 593 084
Husbanken 1			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2002	-14 640 000		
Nedbetalt tidligere	8 249 100		
Nedbetalt i år	586 628		
			-5 804 272
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-93 397 356

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. Estimert 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. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Første avdrag er 30/05-2025

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025

3, 4, 7, 8, 11, 12

500

13, 15, 16, 19, 20, 23

500



24, 27, 28, 30, 31, 32	500
35, 36, 39, 40, 43, 44	500
46, 47, 48, 49, 50, 51	500
52, 53, 54, 55, 56, 57	500
58, 59, 60, 61, 62, 63	500
64, 65, 66, 67, 68, 69	500
70, 71, 72, 73, 74, 75	500
76, 77, 78, 79, 80, 81	500
82, 83, 84, 85, 86, 87	500
88, 89, 90, 91, 92, 93	500
94, 95, 96, 97, 98, 99	500
106, 107, 108, 109, 110, 111	500
112	500
1, 2, 5, 6, 9, 10	550
14, 17, 18, 21, 22, 25	550
26, 29, 33, 34, 37, 38	550
41, 42, 45	550

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-101 661
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-101 661

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 496
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 496

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 530

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 630 800
Pantelån	93 397 356
Påløpte avdrag	295 201
TOTALT	95 323 357

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	30 049 599
Tomt	623 068



TOTALT

30 672 667



3531 Gullskåret Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn:...	Adresse	E-postadresse
Ikke på valg.		

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ketil Sten Holt	Adresse
	E-postadresse
Navn:Ragnhild K Sagen	Adresse
	E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Nina Stubberud	Adresse: Gullskårveien 20A
	E-postadresse: Ikke registrert i vibbo.
Navn: Alf Lillebøe.	Adresse: Gullskårveien 23
	E-postadresse: alolille1@hotmail.com
Navn: Frank Bråthe	Adresse: Gullskårveien 25
	E-postadresse: fbraathe@outlook.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:Lene Knold. Adresse: Gullskårveien 23.
E-postadresse: lene-knold@hotmail.com
2. Navn: Ragni Elise Bye Adresse: Gullskårveien 21
E-postadresse: ragnielisebye@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hege Anderssen	Adresse: Gullskårveien 20B
----------------------	----------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ketil Holt	Adresse: Gullskårveien 23
------------------	---------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Lene Knold.	Adresse: Gullskårveien 23
	E-postadresse: lene-knold@hotmail.com
Navn: Ragni Elise Bye	Adresse: Gullskårveien 21
	E-postadresse: ragnielisebye@gmail.com

Dato: 15.02.25. I valgkomiteen for Gullskåret Borettslag

Ragni Elise Bye	Charlotte Andersen
-----------------	--------------------



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 3531 Selskapsnavn: GULLSKÅRET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____