



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 423 496	2 319 348
Sum inntekter		2 423 496	2 319 348
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 874
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 198 721	1 189 085
Sum kostnader		1 295 159	1 278 117
Driftsresultat		1 128 337	1 041 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	2 084
Sum finansinntekter		787	2 084
Annen finanskostnad		196 989	235 858
Sum finanskostnader		196 989	235 858
Netto finans		-196 202	-233 774
Ordinært resultat før skattekostnad		932 135	807 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		932 135	807 457
Årsresultat		932 135	807 457
Totalresultat		932 135	807 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		932 135	807 457
Sum overføringer og disponeringer		932 135	807 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		124 776	129 934
Sum varige driftsmidler		10 314 314	10 319 472
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 314 314	10 319 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		189 516	159 455
Sum fordringer		189 516	159 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 355	918 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 355	918 929
Sum omløpsmidler		1 476 871	1 078 384
SUM EIENDELER		11 791 185	11 397 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		82 928	1 015 063
Sum opptjent egenkapital		-82 928	-1 015 063
Sum egenkapital		-78 728	-1 010 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 735 879	9 260 206
Øvrig langsiktig gjeld		3 113 830	3 113 830
Sum annen langsiktig gjeld		11 849 709	12 374 036
Sum langsiktig gjeld		11 849 709	12 374 036
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 103	15 218
Leverandørgjeld		3 984	19 394
Skyldige offentlige avgifter			9
Annen kortsiktig gjeld		117	62
Sum kortsiktig gjeld		20 204	34 684
Sum gjeld		11 869 913	12 408 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 791 185	11 397 856



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292868

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 609
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS v/Gamlebyveien borettslag
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 423 496	2 319 348
Sum inntekter		2 423 496	2 319 348
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 874
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 158	5 158
Annen driftskostnad		1 198 721	1 189 085
Sum kostnader		1 295 159	1 278 117
Driftsresultat		1 128 337	1 041 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	2 084
Sum finansinntekter		787	2 084
Annen finanskostnad		196 989	235 858
Sum finanskostnader		196 989	235 858
Netto finans		-196 202	-233 774
Ordinært resultat før skattekostnad		932 135	807 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		932 135	807 457
Årsresultat		932 135	807 457
Totalresultat		932 135	807 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		932 135	807 457
Sum overføringer og disponeringer		932 135	807 457



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 189 539	10 189 539
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		124 776	129 934
Sum varige driftsmidler		10 314 314	10 319 472
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 314 314	10 319 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		189 516	159 455
Sum fordringer		189 516	159 455
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 355	918 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 355	918 929
Sum omløpsmidler		1 476 871	1 078 384
SUM EIENDELER		11 791 185	11 397 856

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	82 928	1 015 063
Sum opptjent egenkapital	-82 928	-1 015 063
Sum egenkapital	-78 728	-1 010 863
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 735 879	9 260 206
Øvrig langsiktig gjeld	3 113 830	3 113 830
Sum annen langsiktig gjeld	11 849 709	12 374 036
Sum langsiktig gjeld	11 849 709	12 374 036
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 103	15 218
Leverandørgjeld	3 984	19 394
Skyldige offentlige avgifter		9
Annen kortsiktig gjeld	117	62
Sum kortsiktig gjeld	20 204	34 684
Sum gjeld	11 869 913	12 408 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 791 185	11 397 856



Organisasjonsnr: 950 012 609
GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Gamlebyveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2022

Selskapsnummer: 3547





Velkommen til årsmøte i Gamlebyveien 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3547>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Styrets arbeid i 2021

Styret har hentet inn anbud på felles avfallshåndtering

Styret har pågående dialog med Fredrikstad kommune om utføring på skillet mellom Gamlebyveien og Rådmann Karlsensvei, om hvordan beplantning og eventuelt gjerde skal utføres.

Styret har sagt opp avtalen med Norsk Brannvern, og innført egne rutiner på skifte av brannvarslerbatterier og brannslukkere. Alle beboere har fått utlevert nye slukkere.

Styret har planlagt arbeider og vedlikehold som skal utføres i 2022.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Brannsikkerhet - Takstige



6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamlebyveien Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Odd Simen A.L. Mossik og Annette Mari Glückstad

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Til trykk.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Styrets innstilling

Varamedlemmer har deltatt på 2 møter hvilket honoreres med 500.- pr, møte pr person. De resterende 78 000.- fordeles på styreleder og styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 5

Brannsikkerhet - Takstige

Forslag fremmet av:

Beate Jaavall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt fokus på brannsikkerhet dette året. Forutsetning for at feiing kan utføres er at tak med helning utover har påmontert typegodkjent takstige. Det er ikke montert takstiger i Sleggeveien. En feier kan ikke pålegges å feie der det ikke finnes godkjent stige, dette med bakgrunn i krav til sikkerhet for feierne.

Forslag til vedtak

Montere takstige i de boligene med ildsted. Slik at feiervesenet får utført feiing og tilsyn av fyringsanlegg.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Webby
- Frode Schibsted
- Lill Simonsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge 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:

- Arne Webby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Glückstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annette Mari Glückstad, på valg 2023	Sleggeveien 12
Styremedlem	Toril Haga, på valg 2023	Sleggeveien 6
Styremedlem	Odd Simen A L Mossik, på valg 2023	Sleggeveien 22
Varamedlem	Linn Elisabeth Simonsen, på valg i år	Sleggeveien 15
Varamedlem	Arne Riddervold Webby, på valg i år	Sleggeveien 8

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Gamlebyveien Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Gamlebyveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950012609, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Sleggeveien 1-18,
Sleggeveien 20, 22, 24
Fyrveien 2-22
Krutveien 1-19

Gårds- og bruksnummer:
303 1430

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.

Gamlebyveien Borettslag har ingen ansatte.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 423 496**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 295 159**.

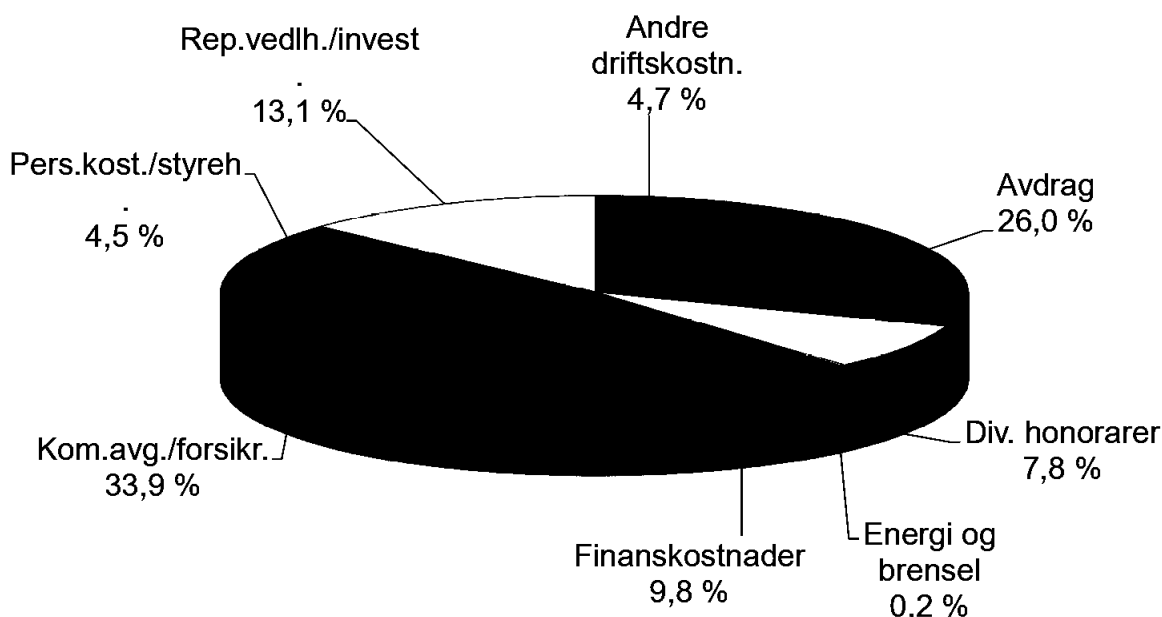
Resultat

Årets resultat på kr **932 135** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 456 667** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble budsjettert med en økning på 3% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 ble budsjettert med kr. 158 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlebyveien Borettslag.

Lån

Gamlebyveien Borettslag har lån i KLP.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det ble budsjettert med kr.133 000 i forretningsførerhonorar.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % og garasjeleien med 3% fra 01.02.22.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlebyveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Vedlegg 1

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

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Gamlebyveien Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 3. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 043 700	719 814	1 043 700	1 456 667
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		932 135	807 457	770 345	810 048
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 158	5 158	5 200	5 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-524 327	-488 729	-523 000	-533 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		412 966	323 886	252 545	282 248
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 456 667	1 043 700	1 296 245	1 738 915

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 476 871	1 078 384
Kortsiktig gjeld	-20 204	-34 684
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 456 667	1 043 700



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 423 496	2 319 348	2 424 000	2 544 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 423 496	2 319 348	2 424 000	2 544 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 874	-17 200	-11 300
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Avskrivninger	13	-5 158	-5 158	-5 200	-5 200
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 250	-4 300	-4 500
Forretningsførerhonorar		-132 575	-129 975	-131 000	-133 000
Konsulenthonorar	6	-20 324	-18 600	-20 000	-22 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-61 302	-74 383	-239 000	-450 000
Forsikringer		-153 524	-144 652	-152 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-529 764	-533 541	-531 605	-561 252
Energi/fyring		-3 984	-1 486	-4 000	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-203 713	-189 431	-195 000	-207 000
Andre driftskostnader	9	-80 760	-84 367	-83 950	-81 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 159	-1 278 117	-1 466 655	-1 724 952
DRIFTSRESULTAT		1 128 337	1 041 231	957 345	819 048
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	787	2 084	0	0
Finanskostnader	11	-196 989	-235 858	-187 000	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-196 202	-233 774	-187 000	-9 000
ÅRSRESULTAT		932 135	807 457	770 345	810 048
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		932 135	807 457		



GAMLEBYVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 609, KUNDENR. 3547

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 994 424	9 994 424
Tomt		195 115	195 115
Andre varige driftsmidler	13	124 776	129 934
SUM ANLEGGSMIDLER		10 314 314	10 319 472
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		167 452	157 455
Andre kortsiktige fordringer	14	22 064	2 000
Driftskonto OBOS-banken		923 726	556 087
Sparekonto OBOS-banken		363 629	362 842
SUM OMLØPSMIDLER		1 476 871	1 078 384
SUM EIENDELER		11 791 185	11 397 857
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	15	-82 928	-1 015 063
SUM EGENKAPITAL		-78 728	-1 010 863
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 735 879	9 260 206
Borettsinnskudd	17	3 113 830	3 113 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 849 709	12 374 036
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 984	19 395
Skyldige offentlige avgifter		0	9
Påløpte renter		7 319	6 548
Påløpte avdrag		8 784	8 670
Annen kortsiktig gjeld	18	117	63
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 204	34 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 791 185	11 397 857



Pantstillelse	19	15 809 800	15 809 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 31.03.2022
Styret i Gamlebyveien Borettslag

Annette Mari Glückstad/s/ Toril Haga/s/ Odd Simen A. L. Mossik/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	2 376 576
Garasje	46 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 423 496

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 304
Teknisk serviceavtale OBOS	-16 020
SUM KONSULENTHONORAR	-20 324

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 176
Drift/vedlikehold VVS	-15 671
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 725
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 302

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 252
Kommunale avgifter	-369 512
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 764

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 304
Vaktmestertjenester	-55 376
Kontor- og datarekvisita	-565
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-507
Kontingenter	-2 050
Gaver	-332
Bank- og kortgebyr	-2 419
Velferdskostnader	-208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 760

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	787
SUM FINANSINNTEKTER	787

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-189 515
Renter og gebyr på lån i Kommunal Landspensjonskasse	-7 474
SUM FINANSKOSTNADER	-196 989

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	9 975 830
Gatelys	18 594
SUM BYGNINGER	9 994 424

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1430

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

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

Garasjeanlegg		
Tilgang 1981	118 721	
Avskrevet tidligere	-92 596	
Avskrevet i år	-2 374	
		23 752
Søppelhus		
Tilgang 2008	139 306	
Avskrevet tidligere	-35 498	
Avskrevet i år	-2 784	
		101 024
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		124 776

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 158
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 400
Avregning Fredrikstad kommune	20 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 064

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

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

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

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

Kommunal Landspensjonskasse

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-11 467 050
Nedbetalt tidligere	2 576 806
Nedbetalt i år	418 653
	-8 471 591

Kommunal Landspensjonskasse

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	630 038
Nedbetalt i år	105 674
	-264 288

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 735 879****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -3 113 830

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 113 830****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning MVA kreditnota yrkesforsikring -117

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-117****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 113 830
Pantelån	8 735 879
Påløpte avdrag	8 784
TOTALT	11 858 493

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

Bygninger	9 994 424
Tomt	195 115
TOTALT	10 189 539



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.

Parkering

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2364840. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

2019	Fortsetter utskifting av vinduer
2014 - 2014	Malt utvendig
2014	Utskifting av vinduer

Borettslaget har drevet utskifting av vinduer og dører over flere år. 3 lags glass vil være standard fra april 2016



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.22

Selskapsnummer: 3547 **Selskapsnavn:** Gamlebyveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Odd Simen A.L. Mossik og Annette Mari Glückstad</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

- For
 Mot

Sak 5 Brannsikkerhet - Takstige

Montere takstige i de boligene med ildsted. Slik at feiervesenet får utført feiing og tilsyn av fyringsanlegg.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

- Arne Webby
 Frode Schibsted
 Lill Simonsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Arne Webby

Varadelegat (1 skal velges)

- Annette Glückstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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