

Innkalling til generalforsamling

i Gulsetjordet borettslag (92)

Tirsdag 29.03.2022 kl. 18:00, Gulset sykehjem.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat til SBBLs generalforsamling

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding

Årsregnskap

Innkomne forslag

Navneseddel og fullmakt

Stemmesedler

Styrets årsmelding 2021

- for virksomheten i Gulsetjordet borettslag

Om Gulsetjordet borettslag

Gulsetjordet borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Gulsetjordet borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ___0___ ansatte i boligselskapet.

Gulsetjordet borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2021.

Styret

Leder, Reidar Pedersen
Styremedlem, Ann-Mari Waal
Styremedlem, Svein Inge Benden
Varamedlem, Anne Karin Øksenholt
Varamedlem, Vivian Johnsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Gulsetjordet borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ___4___ styremøter, hvor _7___ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ___4___ av møtene.

HMS og bomiljø

Styret har fulgt påkrevete krav.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført.

Viktige saker styret har behandlet

Saker under arbeid og planlegging

Styret vil bruke 2022 til og innhente tilbud på utskifting av vinduer/isolere v/veranda. For så og budsjetere og utføre det i det 2023

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i framtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse framkommer i note 1 i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak ___0____.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2022

Resultatregnskap Gulsetjordet borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 640 232	1 615 608	1 640 006	1 640 026
Leieinntekt garasjer	2	4 800	4 800	4 800	9 600
Dekning kapitalkostnader renter		86 184	125 856	86 343	83 849
Dekning kapitalkostnader avdrag		97 584	82 536	97 651	99 669
Sum driftsinntekter		1 828 800	1 828 800	1 828 800	1 833 144
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	6 180	5 195	6 180	6 400
Styrehonorar	4	111 500	114 200	114 200	111 500
Forretningsførerhonorar		109 199	110 152	112 200	113 600
Andre forvaltningstjenester		3 142	1 269	1 200	1 300
Kontingent Skien boligbyggelag		9 500	9 500	9 500	9 500
Vaktmestertjenester		36 284	41 539	43 800	32 500
Lønnskostnader	5	15 722	17 151	16 102	15 722
Vedlikehold	6, 11	48 495	76 797	75 000	75 000
Utvendig vintervedlikehold		7 500	812	10 000	10 000
Containerleie		5 418	8 052	5 000	8 000
Drifts- og vedlikeholdskostnader heis		54 152	6 238	15 000	20 700
Periodisk vedlikehold		193 149	46 122	200 000	150 000
Kabel-tv		155 000	135 998	140 300	160 400
Bredbånd, internett, dekoder		72 504	72 504	72 500	75 400
Forsikring		82 851	73 306	76 200	86 200
Kommunale avgifter		258 275	255 018	246 900	268 600
Festeavgifter		21 416	21 416	22 300	21 400
Lys og varme fellesarealer		50 005	28 285	41 600	45 000
Renhold, fellesareal		51 172	68 345	50 000	50 000
Driftsutgifter garasje	2	3 122	1 837	4 800	9 600
Andre driftsutgifter	7	26 298	36 810	23 000	28 000
Avskrivninger	11	21 616	45 263	21 600	20 300
Sum driftskostnader		1 342 500	1 175 808	1 307 382	1 319 121
Driftsresultat		486 300	652 992	521 418	514 023
Finansposter					
Finansinntekter					
Renteinntekter		5 668	16 799	10 000	2 000
Sum finansinntekter		5 668	16 799	10 000	2 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	48 922	64 410	86 343	83 849
Sum finanskostnader		48 922	64 410	86 343	83 849
Netto finansposter		-43 254	-47 611	-76 343	-81 849
Årsresultat		443 046	605 381	445 075	432 174
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		441 368	602 418	445 075	432 174
Overført disp. midler garasjer	2	1 678	2 963	0	0

Resultatregnskap Gulsetjordet borettslag 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Sum overføringer		443 046	605 381	445 075	432 174

Balanse Gulsetjordet borettslag desember 2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 13	8 029 941	8 029 941
Garasjer	11	60 748	60 748
Andre anleggsmidler	11	119 890	140 153
Andre driftsmidler	11	0	1 353
Øremerkede bankinnskudd		196 036	195 721
Sum anleggsmidler		8 406 615	8 427 916
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 899	8 165
Andre fordringer	9	280	15 535
Forskuddsbetalte kostnader		204 125	216 809
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 238 145	2 855 957
Sum omløpsmidler		3 454 449	3 096 465
SUM EIENDELER		11 861 063	11 524 381

Balanse Gulsetjordet borettslag desember 2021

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	10	6 021 170	5 579 802
Sum egenkapital		6 024 970	5 583 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	3 345 159	3 459 176
Borettsinnskudd	13	2 124 200	2 124 200
Garasje innskudd		61 440	61 440
Sum langsiktig gjeld		5 530 799	5 644 816
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 000	4 000
Leverandørgjeld		256 691	233 067
Skyldig off. myndigheter		0	75
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	535
Disponible midler garasje	2	36 923	35 245
Annen kortsiktig gjeld		7 680	23 040
Sum kortsiktig gjeld		305 295	295 963
Sum gjeld		5 836 094	5 940 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 861 063	11 524 381

Skien 31.12.2021

Sted _____ dato _____

Reidar Pedersen
Leder

Svein Inge Benden
Styremedlem

Ann-Mari Waal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	2 800 502	2 257 708
Endring disponible midler:		
Årets resultat	441 368	602 418
Tilbakeføring av avskrivninger	21 616	45 263
Nedbetaling av lån	-114 017	-103 657
Endring i ørem. midler	-315	-1 230
Årets endring i disponible midler	348 652	542 794
DISPONIBLE MIDLER 31.12	3 149 154	2 800 502
Omløpsmidler	3 454 449	3 096 465
Kortsiktig gjeld	-305 295	-295 963
DISPONIBLE MIDLER 31.12	3 149 154	2 800 502

Note 2 - Resultat garasje drift

	2021	2020
Disponible midler garasjer 01.01	35 245	32 282
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	4 800	4 800
Driftsutgifter garasjer	-3 122	-1 837
Årets endring disponible midler garasjer	1 678	2 963
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	36 923	35 245

Ved negative disponible midler garasje drift, betyr det at garasje driften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap.

Overskudd i garasje drift blir presentert som gjeld i balansen.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	6 180	5 195
Sum	6 180	5 195

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2021	2020
Styrehonorar	111 500	114 200
Sum	111 500	114 200

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2021	2020
Lønnskostnader	0	5 005
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	15 722	16 808
Refusjon arbeidsgiveravgift	0	-4 662
Sum lønns.-honorar- og personalkostnader	15 722	17 151

Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Drift/vedlikehold bygg	5 546	49 789
6603 Drift/vedlikehold elektro	1 057	2 730
6606 Drift/vedlikehold brannvern	40 556	20 264
6609 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	1 337	4 014

Noter

2021

2020

Note 6 - Vedlikehold

Sum

48 495

76 797

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6800 Kontorrekvisita	0	53
6900 Telekommunikasjon	5 066	4 676
6940 Porto	160	60
7460 Premie husleiefond	1 368	1 368
7720 Generalforsamling	3 657	2 624
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg.	4 048	4 073
7790 Andre kostnader	11 999	23 957
Sum	26 298	36 810

Note 8 - Rentekostnader

	2021	2020
8150 Renter langsiktig gjeld	48 922	64 410
Sum	48 922	64 410

Note 9 - Andre fordringer

	2021	2020
1520 Avregning purregebyr restanse	280	175
1792 Forskutt. garasjeinnskudd	0	15 360
Sum	280	15 535

Note 10 - Egenkapital

	2021	2020
2030 Andelskapital	3 800	3 800
2075 Akkumulert resultat	6 021 170	5 579 802
Sum	6 024 970	5 583 602

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Garasjer	Andre Bygningsinventar anleggsmidler	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 029 941	60 748	202 630	128 981
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 029 941	60 748	202 630	128 981
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	82 740	128 981
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 029 941	60 748	119 890	0
Årets avskrivninger :	0	0	20 263	1 353
Antatt levetid i år :			10	5

Bygningene er ikke avskrevet, men er vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt jfr. note for vedlikehold.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark
Lånenummer:	26108073437
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	1.74 %
Beregnet innfridd:	28.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	3 870 000
Lånesaldo 01.01:	3 459 176
Avdrag i perioden:	114 017
Lånesaldo 31.12:	3 345 159

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-3 345 159	-3 459 176
Borettsinnskudd	-2 124 200	-2 124 200
Sum	-5 469 359	-5 583 376
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger/påkostninger	8 029 941	8 029 941
Sum	8 029 941	8 029 941

Resultat og balanse med noter for Gulsetjordet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gulsetjordet borettslag

Styreleder	Reidar Pedersen (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Ann-Mari Waal (sign.)	22.02.2022
Styremedlem	Svein Inge Benden (sign.)	22.02.2022

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gulsetjordet borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gulsetjordet borettslag 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 11.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-11 16:06:12 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>