

Innkalling 2025

Velkommen til ordinær generalforsamling i Gjerrebogen 1 Borettslag

Dato: Onsdag 07.05.2025

Klokken: 18:00

Sted: Misjonshuset Krapfoss

**DET VIL BLI ET BEBOERMØTE RETT ETTER AVHOLDT
GENERALFORSAMLING**

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2024

3 Årsoppgjøret for 2024

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5 Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Trefelling

5.2 Varmepumpe - voterer med 2/3 flertall

5.3 Styreverv

5.4 Parkering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 9 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

6.5 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Innkomne saker fra andelseiere

5.1 Trefelling

Har to trær foran terrassen min som har mye nedfall I form av barnåler, grønske og greiner. Dette har ført til skader på utemøbler. Insekter fra disse er også et stort problem i sommerhalvåret, så ønsker derfor å få de fjernet.

Forslag til vedtak: Trefelling av to trær. Sak innmeldt av :Kristin Skomakerstuen

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. (dette gjelder stuesiden 4D)

5.2 Varmepumpe - voterer med 2/3 flertall

Varmepumpe ble avslått pga vann. Vannet kan kan legges i takrenne og føres til felles takrenne på siden av hver veranda.

Forslag til vedtak: Alt av arbeid og materialer utført på egen veranda betales av beboer. Takrenne mellom verandaen betales av borettslaget. Ja eller nei til varmpumpe med nytt vedtak.

Sak innmeldt av :Line Kaspara Westgård

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Viser til vedlikeholdsplan.

5.3 Styreverv

Slik det er i dag så trenger man ikke å bo i Gjerrebogen borettslag for å sitte i styret eller inneha et styreverv.

Sak innmeldt av : Line Kaspara Westgård

Forslag til vedtak: For å inneha et styreverv i Gjerrebogen borettslag må man bo i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

5.4 Parkering

Vi skal fra 1/4-25 betale for å parkere ute, for at borettslaget skal ha en inntektskilde. Det skal ikke bli noen annen forandring med fast plass eller oppmerkede plasser.

Sak innmeldt av : Line Kaspara Westgård

Forslag til vedtak: Plassene blir oppmerkede og det blir gitt egne plasser til besøkende og til HC som trenger ekstra brede parkeringsplasser.
Ja eller nei, evt ja til noe

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Besøkende har parkering i grønn sone. Handikap-parkering har fått angitte p-plasser i blå sone.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på generalforsamling i 2024 er: Styremedlemmer Malin Krosby Bruland, Susanne Olsen, Agnethe Ester Skansen Knudsen og Ida Renate Evensen.

Valgkomiteen har bestått av: Randi Scheldt- blokk nr **6**, Arne Enge - blokk nr **6**, Erling Hagen- blokk nr **4**, Berit Nicoll - blokk nr **3** og Britt Karin Kjonerud - blokk nr **5**.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidat: Andre Høidebraaten

6.2 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Thomas Wold - fra blokk nr 4, Kim Svingen - fra blokk nr 3, Glenn Hansen - fra blokk nr 7 og Hans Martin Thomassen (ikke andelseier).

6.3 Valg av inntil 5 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater: Erik Andre Fredriksen fra blokk nr 4, Christina K. Hansen fra blokk nr 7, Arne Enge fra blokk nr 6, Kristin Bråten fra blokk nr 3 og Berna Guler fra blokk nr 7.

6.4 Valg av 9 delegater m/vara til Vansjø Boligbyggelag sin generalforsamling

Valgkomiteen innstiller på at styret stiller, vararepresentanter er varamedlemmer fra styret.

6.5 Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Styrets innstilling: Styret foreslår følgende kandidater til valgkomiteen; Erling Hagen - Slalåmbakken nr **4**, Berit Nicoll - Slalåmbakken nr **3**,

Britt Karin Kjonerud - Slalåmbakken nr **5**, Randi Scheldt - Slalåmbakken nr **6** og Kristoffer Myhre Hanssen - Slalåmbk.nr **7**

Fullmakt

Viktig! Det er bare frammøtte andelseiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme (ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier).

Moss, 24.04.2025

Gjerrebogen 1 Borettslag/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Gjerrebogen 1 Borettslag for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Andrè Høidebraaten, Valgt fra 10.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Thomas Wold, Valgt fra 10.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Glenn Arne Hansen, Valgt fra 10.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Malin Krosby Bruland, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Susanne Olsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kim Svingen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Agnethe Ester Skansen Knudsen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Hans Martin Kjøsterud Thomassen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Styremedlem, Ida Renate Evensen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 4 kvinner og 5 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Per Jorij Lipovoj, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Frøydís Vera Gregoria Haarstad, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Erik-André Fredriksen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Arne Enge, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Varamedlem, Christina Kreutz Hansen, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden generalforsamlingen 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt tirsdag 07.05.2024.

Siden generalforsamlingen har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende

Styreleder, Andrè Høidebraaten

Styremedlem, Thomas Wold

Styremedlem, Glenn Arne Hansen

Styremedlem, Kim Svingen

Styremedlem, Hans Martin Kjøsterud Thomassen

Varamedlem, Per Jorij Lipovoj

Varamedlem, Frøydis Vera Gregoria Haarstad

Varamedlem, Erik-André Fredriksen

Varamedlem, Arne Enge

Varamedlem, Christina Kreutz Hansen

Andre komiteer

Vi har hatt ulike grupper som har jobbet med ulike saker, blant annet:

- Økonomi
- Tv- og internett avtale med Altibox/Viken Fiber
- Uteparkering med Apcoa
- Saker til generalforsamling
- Dugnadsgjeng
- Tillitsvalgte i oppganger
- Ulike kartlegginger av tilstand til borettslaget

Styremøter

Antall ordinære styremøter som er avholdt siden generalforsamlingen 2024: 12

- Her har det både vært fysisk og digital deltakelse

Antall behandlede saker i perioden: 221

Andre møter som er avholdt

- Beboermøter
- Div. møter med Vansjø Boligbyggerlag (VBBL)
 - Ifm. betongarbeid i blokk 7 v/Lasse Holst AS, Ødegård og Lund AS og VBBL
 - Ifm. Nytt tak på blokk 5 v/Thorbjørn Lemtun AS og VBBL
 - Ifm. rør rehabilitering v/ Hydroclean AS og VBBL
- Altibox/Viken Fiber
 - Både fysiske møter, befaringer og møter via Teams
 - Altibox/Viken Fiber hadde 2 dager med oppfølging direkte rettet mot beboere i fellesarealer i blokk 5
- Apcoa
 - Både fysiske møter, befaringer og møter via Teams
 - Apcoa hadde 1 dag med oppfølging direkte rettet mot beboere i fellesarealer i blokk 5
 - Befaring hvor tilrettelagte plasser for servicebiler/arbeidsbiler, hjemmesykepleien og biler med godkjent HC skilt ble fastsatt
- Ved behov møter for beboere som av ulike grunner har hatt interessekonflikter.
- Møte med VBBL om forretningsføreravtalen
- Styret deltok på VBBL sin forretningsfører konferanse

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 468 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 948590182, og ligger i Moss kommune.

Gjerrebogen 1 Borettslag har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen andel i foretaket eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med boretten til andelseier.

Gjerrebogen 1 Borettslag er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Gjerrebogen 1 Borettslag forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2024: 1

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Gjerrebogen 1 Borettslag som har mottatt lønn i 2024: 6

Lekeplass:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører.

Revisor

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2024 har Gjerrebogen 1 Borettslag jobbet med følgende vedlikehold:

- Byttet tak på blokk 5 + montering av trykkstyrte vifter på taket ihht vedlikeholdsplan
- Nye trykkstyrte vifter montert på takene i blokk 3 4, 6 og 7 ihht vedlikeholdsplan
- Gjennomført prøveprosjekt av balkonger i blokk 7 ihht. rapport fra Ødegård og Lund AS
- HMS avtale er signert med VBBL
 - VBBL gjennomgår borettslagets behov og legger dette inn i en egen portal som håndheves av styret og VBBL
- El-undersøkelser av sikringsskap
 - Både private og fellesarealer
- Tilfluktsrom v/Sivilforsvaret og tilstandsrapport fra Norfo ihht vedlikeholdsplan
 - Disse er ryddet og igangsatt jobb for å settes i godkjent stand.
 - Arbeidet ledes av teknisk avdeling hos VBBL
- Rapport v/Brakon AS (her gjenstår noe)
 - Slukkerutstyr og varslingsystem fellesarealer er noe som er lagt inn i vedlikeholdsplanen ved teknisk avdeling hos VBBL
- Ventilasjonsrens v/Aktiv Ventilasjon AS
 - Runde 1 gjennomført i 2024
 - Runde 2 gjennomført i mai 2025

- Rørinspeksjon v/Hydro Clean
 - Avdekket at det må utbedres og lagt inn i vedlikeholdplan ved teknisk avdeling hos VBBL

Siden generalforsamlingen onsdag 07.05.2024 har styret hatt fokus på å lage en vedlikeholdsplan som skal strekke seg over 10 år i samarbeid med VBBL. Her er planen å kartlegge behovet for hva og når man må utbedre ulike deler av borettslaget samt hva det vil koste.

Styret har også jobbet med saker som:

- Overgang til Altibox/Viken Fiber
 - Arbeidet var gjennomført på 4 uker
- Oppstart med Apcoa-parkering utendørs og i garasje
- Søknad til Sparebankstiftelsen DNB om midler til nye lekeapparater
 - Søknad sendt i november 24, svar mottatt mars 25 med tildeling på kr. 690000,-
 - Både nytt apparat skal settes opp (ved blokk 5) og ødelagte apparater skal skiftes ut (hele borettslaget)
- Naboklager
- Nye låser på sykkelkur
- Rydding av tilfluktsrom og andre fellesarealer (boder/ søppelsjaktrom)
- Oppstart med matavfallssortering
 - Få stoppet søppelflyt i våre uteboder (privat søppel som ikke er tillatt i søppelskur)
 - Starte opp container-ordning ihht. generalforsamlingsvedtak
 - Generell søppelhåndtering
 - Organisering av ny henting av avfall dersom MOVAR har blitt forhindret fra å hente det de skal (feilparkering og/eller feilsortering)
- Utleie av kjellerlokaler, retningslinjer og kontrakt
- Snørydding, strøing og feiing, både med eksternt firma (Moss Snøryddekompani) og internt i borettslaget
- Vinduer/dører som er blitt ødelagt og må fikses/byttes
- Nye flaggstenger ved plus sør og plus nord
- Oppmerking av fartshumper, parkeringsplasser ved garasjer og tildelte plasser for servicebiler, hjemmesykepleien og biler med godkjent HC-bevis
- Hærverk på biler, boder eller uteområder
 - Samtaler med politi/brannvesen
- Få en stopp på avsatte kjøretøy/hengere uten skilter
- Rotte/skadedyr problematikk v/Rentokil AS
 - Serviceavtale er signert
- God kommunikasjonsflyt ut mot beboere
 - Rundskriv, lapper på oppganger, infokanalen fra styret på facebook og hjemmesiden til borettslaget
 - Flere av disse er også produsert på flere språk
- Lekeapparater som ikke er godkjent vil bli pusset opp/fjernet
 - Det ble gjennomført en befaring av Lekeplassinspektøren AS på høsten 2024.
 - Avtale om årlig ettersyn er signert
- Nissetog i desember med traktor, godteposer og besøk fra nissen

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2025:

- Rør rehabilitering ihht. vedlikeholdsplanen til teknisk avdeling på VBBL 2025-2027 (avløp mm)
- Balkonger som er i farlig stand
 - Meldes inn til VBBL og håndteres direkte via VBBL
- Rehabilitering av sikringsskap SL 4 og SL 6 vår-sommer 2025 + (SL3-5-7 2025/2026)
- Skifte av takvifter i SL 3 og SL 7, vår 2025

- Montere pulverapparat i alle oppganger + p-hus (ikke avklart med avfallshus) 2025
- Brannalarm i fellesganger/trappeløp med varsling inn i leiligheter 2025/2026
- Innvendige lamper i oppganger/fellesrom 2025/2026
- Tilfluktsrom innvendig teknisk 2025/2026

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Gjerrebogen 1 Borettslag i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

- HMS avtale er signert med VBBL
- Det jobbes med å oppfylle kravene fra rapporten til Brakon AS.
 - Ulike skriv er delt ut til alle beboere og hengt opp i fellesarealer + garasjene
- Tilfluktsrom er snart ferdigstilt til godkjent stand ihht. kartlegging og rapport fra Sivilforsvaret og Brakon AS
- Det jobbes med å se på tilbud om varslingsanlegg + brannslukkere til fellesarealer ihht. vedlikeholdsplanen
- Rens av ventilasjonskanaler v/Aktiv Ventilasjon AS
- Nye takvifter på alle blokkene v/Thorbjørn Lemtun AS

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Et regnskapsår og styreår er ikke lik periode.
- Det er kun utført helt nødvendig vedlikehold.
- Vi har brukt høsten 24 til fortsettelse av kartlegging av vedlikeholds behov
- Rehabiliterings posten var budsjettert til kr. 0,- for 2024. Prosjektet skulle vært ferdig i 2023, men ble forlenet litt ut i 2024 og derfor påløp det noen ekstra kostnader som ikke var budsjettert pålydende kr. 3,387,798,-.
- Vedlikeholdspostene (Bygg, VVS, Elektro og Utvendig anlegg) var budsjettert tilsammen med kr. 6,300,000,-. Her viser regnskapet en total for alle fire poster på kr. 5,608,467,-.
- Regnskapsresultatet for 2024 var budsjettert med 8,223,860,-. Dersom parkeringshuset vært ferdigstilt i 2023 ville vi levert et årsresultat på kr. 9,351,115,-. Istedenfor ble driftsresultatet kr. 5,963,317,-.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Pr 24.04.25 har vi truffet veldig bra på budsjett på de store faste utgiftene\ kostnadene som vi ble forespeilet ville øke i 2025.
- I driftsåret 2025 vil det være fokus på oppstart av enkelte prosjekter som hadde grunnundersøkelser i 2024.
 - Sikringsskap for fellesanlegg
 - Varslingssystem
 - Rør-rehabilitering
 - Lys i oppganger
 - Lekeplasser

Styret i Gjerrebogen 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Felleskostnader		28 007 136	20 955 844	28 008 444	29 828 993
Andre driftsinntekter	2	1 495 067	1 321 040	1 421 200	1 728 000
SUM INNETEKTER		29 502 203	22 276 884	29 429 644	31 556 993
KOSTNADER					
Lønn	1	117 101	687 020	300 000	300 000
Pensjonskostnader		0	5 628	0	20 000
Styrehonorar		500 000	129 998	500 000	500 000
Arbeidsgiveravgift		87 011	115 993	112 800	113 000
Strøm		571 884	481 924	600 000	600 000
Renhold		306 250	343 430	320 000	320 000
Rehabilitering		3 387 798	25 021 780	0	0
Vedlikehold bygg		4 562 291	257 407	1 000 000	3 050 000
Vedlikehold VVS		181 990	22 828	300 000	4 800 000
Vedlikehold elektro		79 866	1 127 218	4 000 000	2 650 000
Vedlikehold utvendig anlegg		655 206	279 257	1 000 000	1 000 000
Revisjonshonorar	0	37 500	43 000	45 000	45 000
Forretningsførerhonorar		993 570	993 570	993 569	1 000 000
Andre konsulenttjenester		671 108	71 055	500 000	500 000
Årsavgift TV/Internett		2 364 397	2 150 983	2 200 000	1 400 000
Kontingent boligbyggelag		140 400	140 400	140 400	140 400
Forsikringer		1 553 272	1 302 940	1 589 500	2 000 000
Festeavgift		1 845	1 845	1 850	2 000
Kommunale avgifter		6 969 080	5 974 666	7 500 000	7 925 000
Vakthold		0	72 627	0	0
Andre driftskostnader		358 317	186 319	102 665	102 000
SUM KOSTNADER		23 538 886	39 409 887	21 205 784	26 467 400
DRIFTSRESULTAT		5 963 317	-17 133 003	8 223 860	5 089 593
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		625 857	229 038	60 356	60 000
Rentekostnader		3 994 761	2 323 338	4 052 000	4 000 000
Utbytte Gjensidige		137 237	116 214	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-3 231 667	-1 978 086	-3 991 644	-3 940 000
ÅRSRESULTAT		2 731 650	-19 111 089	4 232 216	1 149 593
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		2 731 650	-19 111 089	4 232 216	1 149 593
SUM OVERFØRINGER		2 731 650	-19 111 089	4 232 216	1 149 593

BALANSE 2024 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	5	43 721 804	43 934 369
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		43 721 804	43 934 369
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		181 987	278 459
Andre restanser		28 026	16 283
Andre fordringer		2 477 303	2 094 942
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		19 123 162	21 216 447
Skattetrekk		8 891	28 186
SUM OMLØPSMIDLER		21 819 369	23 634 318
SUM EIENDELER		65 541 172	67 568 686

BALANSE 2024 Gjerrebogen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		46 800	46 800
Annen egenkapital		-21 429 615	-21 429 615
Årets resultat		2 731 650	0
SUM EGENKAPITAL	3	-18 651 166	-21 382 815
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	6	71 053 510	72 464 526
Borettsinnskudd	4	9 589 200	9 589 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 642 710	82 053 726
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til VBBL/andre		280	245
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 662	92 112
Leverandørgjeld		3 396 498	6 751 540
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		10 383	17 667
Offentlige avgifter		4 806	36 212
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 549 628	6 897 775
SUM GJELD		84 192 338	88 951 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 541 172	67 568 686
Pantestillelser		80 642 710	82 053 726

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Andrè Høidebraaten
Styreleder

Susanne Olsen
Styremedlem

Ida Renate Evensen
Styremedlem

Thomas Wold
Styremedlem

Kim Svingen
Styremedlem

Hans Martin Kiøsterud Thomassen
Styremedlem

Malin Krosby Bruland
Styremedlem

Glenn Arne Hansen
Styremedlem

Agnethe Ester Skansen Knudsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering
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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.
I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	16 736 542	-7 938 069
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 731 650	-19 111 089
Kjøp / salg anleggsmidler - bygninger	212 565	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 411 016	43 785 700
B. Årets endring disponible midler	1 533 199	24 674 611
C. Disponible midler UB	18 269 741	16 736 542

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.
I regnskapet 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 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.
Årets disponible midler er negative og dekkes inn ved drift/lån.

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har 1 fast ansatt. Det er tilsammen 6 personer som har fått utbetalt lønn.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2024	2023
3285 EL-BIL LADING	110 543	28 240
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	0	149 000
3601 LEIEINTEKTER GARASJER	1 382 324	1 140 300
3612 LEIEINTEKTER GJESTEROM	2 200	3 500
Sum	-1 495 067	-1 321 040

Note 3 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi . Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 4 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETTSINNSKUDD	9 589 200	9 589 200
Sum	-9 589 200	-9 589 200

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 5 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1970	41 268 054
Garasjeanlegg 2006	533 750
Forblandet med murstein 2010	1 920 000
Kontorbrakke 2022	212 565
Salg av kontorbrakke 2024	-50 000
Tap ved salg av kontorbrakke 2024	-162 565
Sum	43 721 804

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308119613
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	53 679 000
Lånesaldo 01.01:	72 464 526
Avdrag i perioden:	1 411 016
Lånesaldo 31.12:	71 053 510

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119613	5	185 395	926 975
	2	171 733	343 466
	1	171 728	171 728
	210	162 757	34 178 970
	53	162 752	8 625 856
	1	149 486	149 486
	1	149 481	149 481
	35	147 146	5 150 110
	8	147 141	1 177 128
	3	142 855	428 565
	61	142 850	8 713 850
	4	128 409	513 636
	84	125 288	10 524 192

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Resultat og balanse med noter for Gjerrebogen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gjerrebogen 1 Borettslag

Styreleder	Andrè Høidebraaten (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Hans Martin Kiøsterud Thomassen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Thomas Wold (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Susanne Olsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Agnethe Ester Skansen Knudsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Ida Renate Evensen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Kim Svingen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Malin Krosby Bruland (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Glenn Arne Hansen (sign.)	23.04.2025



Til generalforsamlingen i Gjerrebogen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerrebogen 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-24 15:48



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(andelseiers navn og adresse)

som er andelseier i Gjerrebogen 1.

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på borettslagets ordinære
generalforsamling 07.05.2025.

Moss, den _____

(andelseiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på generalforsamlingen og leveres ved
fremmøtereregistrering ved inngangen eller til møteleder. Ingen kan
være fullmektig for mer enn en andelseier.

Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil
stemme.