



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 485 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GULLHAUG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 976485173

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	6 374 593	6 088 948
Annen driftsinntekt	4	58 495	6 819
Sum inntekter		6 433 088	6 095 767
Kostnader			
Lønnskostnad	5	954 697	859 870
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	5 610 630	5 742 928
Sum kostnader		6 565 327	6 602 797
Driftsresultat		-132 240	-507 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	41 802	38 869
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	107	478
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 695	38 391
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-90 545	-468 640
Totalresultat		-90 545	-468 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 545	-468 640
Sum overføringer og disponeringer		-90 545	-468 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	757 850	568 400
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	372 058	648 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 058	648 236
Sum omløpsmidler		1 129 908	1 216 636
SUM EIENDELER		1 129 908	1 216 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	145 947	236 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		586 725	609 459
Annen kortsiktig gjeld	19	397 236	370 685
Sum kortsiktig gjeld		983 961	980 144
Sum gjeld		983 961	980 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 908	1 216 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 333140

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 485 173
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GULLHAUG BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 976 485 173
GULLHAUG BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	6 374 593	6 088 948
Annen driftsinntekt	4	58 495	6 819
Sum inntekter		6 433 088	6 095 767
Kostnader			
Lønnskostnad	5	954 697	859 870
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	5 610 630	5 742 928
Sum kostnader		6 565 327	6 602 797
Driftsresultat		-132 240	-507 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	41 802	38 869
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	107	478
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 695	38 391
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-90 545	-468 640
Totalresultat		-90 545	-468 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 545	-468 640
Sum overføringer og disponeringer		-90 545	-468 640



Organisasjonsnr: 976 485 173
GULLHAUG BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	757 850	568 400
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	372 058	648 236
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 058	648 236
Sum omløpsmidler		1 129 908	1 216 636
SUM EIENDELER		1 129 908	1 216 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	145 947	236 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		586 725	609 459
Annen kortsiktig gjeld	19	397 236	370 685
Sum kortsiktig gjeld		983 961	980 144
Sum gjeld		983 961	980 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 129 908	1 216 636



Organisasjonsnr: 976 485 173
GULLHAUG BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere/aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.50

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	508580.00	446747.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100722.00	97577.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16614.00	18108.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	210740.00	213025.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	836656.00	775457.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Gullhaug Boligsameie

Tid: 15.03.2023, kl. 19:00

Sted: Gullhaug skole

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i

Tid: kl 19:00

Sted: Gullhaug Skole

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond – Innsendt av Bjørg Andersen
- 5.2 Forslag om solcellepaneler på takene – Innsendt av Ole Ivan Nilsen
- 5.3 Forslag om vedtektsendring – Innsendt av styret

6. Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer



Oslo, 23.06.2023
Selskap

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 206 000,-

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond – Innsendt av Bjørg Andersen

Forslag: Etablere vedlikeholdsfond for Gullhaug Boligsameie. Begrunnelsen blir fremlagt på årsmøte 15.3.2023.

Med vennlig hilsen
Bjørg Andersen
SIGN

Styrets vurdering:



Styret avviklet vedlikeholdsfondet i 2018 med bakgrunn av at det var for lite penger som ble satt inn på fondet. Styret har i snitt fra 2014 – 2022 brukt ca 1,4 millioner på vedlikehold hvert år over ordinært budsjett. Styrets mening er at med slike summer som blir brukt hvert år på vedlikehold så har et vedlikeholdsfond liten nytte slik det var satt opp i sin tid.

Ved opprettelse av et nytt vedlikeholdsfond mener styret at det må settes av vesentlig beløp fra per boenhet for at vedlikeholdsfondet skal bli av et slikt omfang slik at det gir generalforsamlingen handlingsrom ifht kapital. Husleien må i så fall økes med minst 12-15% per boenhet. Vi er inne i en tid med høyere priser på alt fra mat, strøm og renter, så styret ønsker å holde husleien så lav som mulig.

Styrets innstilling: Det opprettes ikke et vedlikeholdsfond i sameiet.

5.2 Forslag om solcellepaneler på takene – Innsendt av Ole Ivan Nilsen

Utrede om solcellepaneler på takene, kan være en reduserende faktor for felleskostnadene.

mvh

Ole Ivan Nilsen
Gullhaugveien 67
1354 Bærums Verk

Styret vurdering:

Solcellepanel er noe styret har vurdert ved flere anledninger. Kostnadene for i installasjon og bruk vil være større enn utbyttet.

Styrets innstilling: Styret ønsker per nå ikke utrede videre solcelleenergi, men tar en vurdering underveis om forutsetningene skulle endre seg med tiden.

5.3 Forslag om vedtektsendring – Innsendt av styret

Styret ønsker en vedtektsendring ifht antall fullmakter den enkelte kan møte med på generalforsamling i sameiet.

Dagens tekst:

Punkt 12 Sameiermøte

“Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte, hvor hver boligenhet jfr. pkt.1 avgir en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Sameiermøte ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:”

Forslag til ny tekst:



Endring i tekst er markert med kursiv og fet tekst.

“Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært sameiermøte, hvor hver boligenhet jfr. pkt.1 avgir en stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig, ***dog kun 2 fullmakter per møtedeltaker***. Sameiermøte ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:”

Styrets innstilling: Endring i vedtekten vedtas.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av 2 styremedlem

6.2 Valg av 2 varamedlem



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Gullhaug Boligsameie

Styresammensetning:

På ordinært sameiermøte i Gullhaug Boligsameie den 10.03.2022 fikk Styret følgende sammensetning:

Styreleder: **Per Øivind Fuhr** (ikke på valg i år)

Styremedlemmer: **Trygve Magnus** (ikke på valg i år)
Erik Ruud (ikke på valg i år)
Anne Strand (på valg i år)
Therese Tufte (på valg i år)

Varamedlemmer: **Kenneth Slåen**
Bjørn Eidsvåg

Alle varamedlemmer er på valg.

Etter ordinært sameiermøte i Gullhaug Boligsameie den 10.03.2022 fikk valgkomiteen følgende sammensetning:

Gro Solberg
Bjørn Eidsvåg

Rett i etterkant av årsmøtet trakk Anne Strand seg som styremedlem og Bjørn Eidsvåg ble valgt til nytt styremedlem på ekstraordinært styremøte 11/3-22

Det medførte også at Bjørn Eidsvåg ikke kan sitte i valgkomiteen så den består nå av Gro Solberg Gullhaugveien 123 og Mette Henden Gullberget 30.

Likestilling

Sameiets styre består av 4 menn og 1 kvinne. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Sameiets revisor er RSM.

Confidential



Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Gullhaugveien 61-117 og 121-131 (alle oddetall i intervallene) samt Gullberget 4-46, 50-62, 66-88 (alle partall i intervallene) i Bærum Kommune med gnr 094 bnr 498.

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 78193442. Alle skader i sameiet må meldes inn via Styret.

Møter

Styret har i perioden avholdt månedlige styremøter. Hvis et varamedlem har stilt på vegne av et styremedlem har vara hatt stemmerett som et styremedlem

Dugnad

Dugnad ble avholdt på våren. Vi gjennomførte det vi hadde planer om.

Julegrantenning

Styret har tatt initiativ til lystenning av julegranen ved hjorten i flere år, med enkel servering av pepperkaker og gløgg. Oppmøtet har vært laber tidligere så det utgikk i 2022.

Brannsikkerhet

I løpet av 2022 har det fortsatt vært stort fokus på brannsikkerheten i sameiet. Spesielt har fokuset vært rettet mot de felles garasjeanleggene der spredningsfaren ved en eventuell brann kan være stor. For å hindre at garasjeanleggene blir brukt som lagringsplass, har det også i 2022 blitt gjennomført opprydding av disse, det har blitt en bedring men vi ser med bekymring at det går kort tid mellom opprydding til det samles opp mye på garasjeplassene i etterkant. Vi ønsker at beboerne skal bli enda flinkere til å ikke bruke garasjeplassene som oppbevaringsplass. Rydding i garasjene er et tiltak for å bedre brannsikkerheten. Tiltak for å bedre brannsikkerheten er et kontinuerlig arbeid, og det vil fortsette i 2023.

Informasjon til beboere

Det blir fortsatt utarbeidet nye informasjonsskriv, omtrent en gang hver måned. Informasjonen blir sendt på mail, i tillegg til å bli lagt ut på sameiets hjemmeside. På hjemmesiden ligger også utfyllende informasjon om blant annet årsmøteprotokoller, vedtekter, husordensregler, parkeringsbestemmelser, brannverninstruks og annen nyttig informasjon.

Styret sender ut alt av informasjon elektronisk, dette gjelder også informasjon fra Hammersborg. Beboere som av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å motta informasjon digitalt må gi skriftlig beskjed til styret og forretningsfører.

Styret ber alle sende inn oppdatert mailadresse og telefonnummer til både styret (styret@gullhaugboligsameie.no) og forretningsfører (sundet@hbef.no) om det har vært endringer siste året eller om man ikke har mottatt informasjon fra Styret siste måneder. Husk å sette opp seksjonsnummer når du sender inn mailadressen din.

Styret har vært tilgjengelig på mobiltelefon og epost.

Confidential



Faste avtaler

I henhold til sameiets vedtekter, har styret i 2022 gjort en vurdering av de faste avtalene.

Forretningsfører har vi nå valgt å bytte ut så fra 1 august så tar Solibo over som forretningsfører for sameiet. Selskapet som utfører parkeringskontroll har vi videreført. Firma som utfører snøbrøyting har vi også forlenget med for sesongen 2022/2023. Telenor som har vært leverandør av tv og internett gjennom mange år ser vi nå på alternative løsninger for så vi vil i løpet av høsten ta beslutning på om vi skal fortsette med dem eller finne en annen leverandør. Gjensidige er fortsatt leverandør på forsikringer. Øvrige faste avtaler har etter vurdering, forblitt uendret.

Vedlikehold

I 2022 er det blitt gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter, disse er dekket i ordinært budsjett:

- Råteskadet panel er byttet ut og store mengder har blitt byttet på Gullberget 66-88, Gullhaughuset og flere av småhusene.
- Byttet de fleste håndløperene på Gullberget 66-88 og Gullberget 32-46
- Busker ble beskåret, noen skiftet ut og erstattet.
- Byttet 8 vinduer.
- Årlig sjekk og vedlikehold av sameiets brannslukkere, samt ettersyn og vedlikehold av rømningsveier
- Montert flere ladestasjoner til el-bil i sameiet, bekostet av den enkelte beboer. Vi har også gjort klar 8 ladestasjoner på utleieplasser Gullberget 32-46. 4 stykker benyttes i dag av beboere. Fortsatt plass til 4 nye.
- Maling av sameiet fortsatte og vi fikk gjort mye. Litt utfordringer med været. Gullhaughuset har byttet farge og fått gjort ferdig det meste på de røde blokkene.
- 4 motorer til garasjene er byttet.

Vedlikeholdsoppgaver som er planlagt gjort i 2023

- Gå igjennom brannstiger og rømningsveier fra blokkene
- Beskjæring og vedlikehold av nåværende busker og bedd. Fjerne ustelte private bedd og busker.
- Fortsetter med å bytte branndører.
- Fortsette med maling i sameiet, målet er å bli ferdig med alle småhusene i 2023 så vi kan begynne med de gule blokkene i 2024.
- Takrenner og takstein på de grå og gule huset sjekkes og byttes ved behov
- Få byttet resten av råteskadet panel som vi vet om
- Bytte endevegg Gullberget 32-34

Vedlikeholdsoppgaver som er planlagt i 2024:

- Fortsette med bytting av ståldører og dårlige vinduer.
- Starte på maling av de gule blokkene

Vedlikeholdsoppgaver som er planlagt i 2025/2026:

- Asfaltering av veier og garasjer etter behov.
- Oppgradering av lekeplasser.
- Oppussing av oppgangene i sameiet.

Confidential



På nåværende tidspunkt er det vanskelig å gå i detalj når det gjelder vedlikeholdsoppgaver fremover. Uansett er det enkelte oppgaver som rykker stadig nærmere i tid. Styret har prøvd å liste opp det viktigste som må gjøres de neste 5 årene, det har blitt innhentet priser for dette arbeidet og lagt en langsiktig plan for dette.

Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Virksomheten drives i Bærum Kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet hadde en vaktmester ansatt i 50% stilling, men vaktmester har vært tilgjengelig på telefon og mail i de periodene han ikke har vært fysisk tilstede.

Arbeidsmiljøet for ansatt og i styret anses for å ha være tilfredsstillende. Vaktmester har i løpet av høsten 2022 valgt å si opp sin stilling og bli pensjonist. Men vi takket av Ole etter 26 flotte år i sameiet.

I tillegg til fast ansatt vaktmester har vi hatt noen faste vikarer i de perioder vaktmester ikke er tilstede eller trenger ekstra bistand. Svein Andersen er fast vikar, og så har noen av nabolagets ungdommer bidratt med malingsarbeid etter opplæring av vaktmester. Vi prøver oss nå i første omgang uten å ansette en fast vaktmester så ser vi hvordan vi klarer oss med de vi har. Har gått greit uten så prøver ut året 2023 før vi tar en evaluering om vi har behov for en vaktmester i 50 % stilling igjen.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.



Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 90.545 det vises for øvrig til årsregnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling i årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiets stilling.

Det vi ser av resultatet i 2022 er at vi fortsatt går kraftig i underskudd på energikostnader med rett i underkant av 200.000. Vi satt opp spesielt varmtvann i året som gikk men så at det ikke holdt i nærheten så derfor en enda kraftigere oppgang i 2023. Vi har et etterslep her som vi håper å hente inn i løpet av 2024.

Annen ting som det kom uforutsette kostnader på i 2022 var at hele 4 garasjemotorer måtte byttes med en kostnad på ca 100.000.

Bærum,

Per Øivind Fuhr
Styreleder

Trygve Magnus
Styremedlem

Bjørn Eidsvåg
Styremedlem

Therese Tufte
Styremedlem

Erik Ruud
Styremedlem

Confidential



Årsoppgjør rapport

**Gullhaug Boligsameie
2022**

Gullhaug Boligsameie Org.nr. 976485173

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Gullhaug Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	4 741 999	4 761 336	4 745 308	5 190 339
Andre leieinntekter	3	1 632 594	1 327 612	1 627 624	2 173 000
Andre inntekter	4	58 495	6 819	0	0
Sum driftsinntekter		6 433 088	6 095 767	6 372 932	7 363 339
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	954 697	859 870	975 100	711 300
Revisjonshonorar	6	0	15 259	16 000	18 000
Forretningsførerhonorar		173 751	167 816	175 000	186 000
Andre honorarer	7	5 188	5 181	6 500	6 500
Forsikringspremier		380 883	351 758	385 000	407 147
Energikostnader	8	1 038 210	902 468	848 000	1 329 000
Kommunale avgifter	9	1 801 182	1 660 903	1 794 000	2 080 000
Andre driftskostn. eiendom	10	1 191 104	1 154 574	1 228 500	1 328 000
Driftskostnader administrasjon	11	46 552	41 995	67 600	57 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	922 015	1 419 830	817 000	1 000 000
Andre kostnader	13	51 747	23 143	41 500	43 500
Sum driftskostnader		6 565 327	6 602 797	6 354 200	7 166 447
Driftsresultat		-132 240	-507 030	18 732	196 892
Finansinntekter	14	41 802	38 869	0	0
Finanskostnader	15	107	478	0	0
Resultat av finansposter		41 695	38 391	0	0
Årsresultat		-90 545	-468 640	18 732	196 892

Resultatrapport 2022 for Gullhaug Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Gullhaug Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsservice AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	757 850	568 400
Bankinnskudd og kontanter	17	372 058	648 236
Sum omløpsmidler		1 129 908	1 216 636
Sum eiendeler		1 129 908	1 216 636
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		236 492	236 492
Årets resultat		-90 545	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		145 947	236 492
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		79 026	116 570
Leverandørgjeld		586 725	609 459
Annen kortsiktig gjeld	19	318 210	254 115
Sum kortsiktig gjeld		983 961	980 144
Sum gjeld		983 961	980 144
Sum egenkapital og gjeld		1 129 908	1 216 636

BÆRUM,
Styret for Gullhaug Boligsameie

Per Øivind Fuhr
Styrets leder

Therese Tufte
Styremedlem

Trygve Christian Kravik Magnus
Styremedlem

Erik Ruud
Styremedlem

Bjørn Eidsvåg
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Gullhaug Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	4 600 308	4 600 308
Garasjeleie- og parkering	141 691	161 028
Sum fellesutgifter	4 741 999	4 761 336

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Innflytningsgebyr	2 800	2 800
Kabel TV	813 120	760 320
Leietillegg renhold fellesarealer	186 624	186 624
Leietillegg strøm	630 050	377 868
Sum andre leieinntekter	1 632 594	1 327 612

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	53 985	16 027
Nøkkelsalg	5 227	1 500
Salg av portåpner	2 389	2 650
Viderefakturert kostnad - motkonto	-3 106	-13 358
Sum andre inntekter	58 495	6 819

Dokumentet er elektronisk signert



Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	116 664	99 928
Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 384	9 411
Arbeidstøy	3 996	429
Fordel forsikring OTP	7 300	2 874
Fordel helseforsikring	20 467	25 554
Lønn Ekstra	298 259	162 819
Lønn til fast ansatte	295 375	311 459
Motkonto diverse fordeler	-27 767	-28 428
OJ-Ordnningen	0	204
Premie OTP (kollektiv pensjon)	7 300	2 874
Påløpte feriepenger	80 736	66 746
Refusjon sykepenger avsatt	-65 016	0
Styre- og møtehonorer	206 000	206 000
Sum lønnskostnader	954 697	859 870

Selskapet har i perioden januar-november hatt 1 ansatt, og har oppfylt sine forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	15 259
Sum revisjonshonorar	0	15 259

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad revisjonshonorar bli bokført i 2023 regnskapet.

Note 7 Andre honorar

	2022	2021
Andre tjenester/honorarer	5 188	5 181
Sum andre honorar	5 188	5 181

Note 8 Energikostnader

	2022	2021
Strøm	257 084	203 910
Strøm varmtvann	727 774	648 930
Veilys avtale, Bærum Kommune	53 352	49 628
Sum energikostnader	1 038 210	902 468

Note 9 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	755 134	703 844
Feieavgift	294	293
Renovasjonsavgift	434 456	418 220
Vannavgift	611 299	538 545
Sum kommunal avgifter	1 801 182	1 660 903

Dokumentet er elektronisk signert



Note 10 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	15 000	3 938
Containerleie/tømming	14 193	53 502
Driftsmateriell	21 443	6 066
Heis alarm	1 766	3 450
Kabel-tv/internett	839 294	774 404
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 004	3 475
Matteleie	29 170	28 005
Møbler og utstyr til fellesrom	2 099	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	21 685	16 054
Renholdsmidler	0	64
Skadedyrtryddelse	0	327
Snøbrøyting og strøing	57 462	93 796
Trappevask/renhold	177 677	166 375
Verktøy og redskaper	7 312	5 119
Sum andre driftskostnader eiendom	1 191 104	1 154 574

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	2 738	2 613
Drivstoff	15 938	13 332
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	16 250	15 961
Ikke fradragsberettigede gaver	1 473	0
IT kostnader	5 810	8 113
Kontingent HL	559	539
Kontorrekvisita	1 972	50
Porto	1 231	1 388
Trykksaker, kopiering	582	0
Sum driftskostnader administrasjon	46 552	41 995

Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	104 838	13 039
Annet rep. og vedlikehold	67 788	17 526
Blikkenslagerarbeid	0	3 500
Egenandel forsikring	5 000	0
Elektrikerarbeid	0	8 762
Garasjeport/inngangsdører	181 293	107 303
Gartnerarbeid - grøntanlegg	4 234	89 237
Heiser	35 128	32 232
Ladestasjon - Elbil	136 169	0
Porttelefon	16 986	7 110
Rørleggerarbeid	27 245	17 501
Vedlikehold og rep. bygning	225 520	1 123 620
Vinduer	117 813	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	922 015	1 419 830

Note 13 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	9 484	41
Bank og kortgebyr	23 466	21 554
Hus/garasje/p-plass leie tap	6 295	0
Kostnader fellesarrangementer	3 128	0
Møtekostnad for styret	9 375	1 531
Øre-/kroneavrunding	0	17
Sum andre kostnader	51 747	23 143

Dokumentet er elektronisk signert



	2022	2021
Note 14 Finansinntekter		
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	34 784	37 507
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	5 669	407
Renter kundefordringer	1 349	955
Sum finansinntekter	41 802	38 869
Note 15 Finanskostnad		
Morarenter	107	478
Sum finanskostnader	107	478
Note 16 Kortsiktige fordringer		
	2022	2021
Kundefordringer	-67 749	-102 525
Kunderestanse	79 026	116 570
Kundefordringer	11 277	14 045
Andre fordringer	95 952	0
Andre periodiseringer	0	294
Avsatt Refusjon sykepenger	65 016	0
Forskudds betalte kjøkkenvifter	1 500	13 437
Periodisering forsikring	101 914	88 290
Periodisering heiskostnader	29 408	27 407
Periodisering kabel TV	452 783	424 927
Andre kortsiktige fordringer	746 573	554 355
Sum kortsiktige fordringer	757 850	568 400
Note 17 Kontanter og bankinnskudd		
	2022	2021
Bankinnskudd Nordea 62452 driftskto.	366 023	630 857
Bankinnskudd Nordea 42009	332	330
Bank skattetrekk	5 703	17 050
Sum kontanter og bankinnskudd	372 058	648 236
Note 18 Egenkapital		
	2022	2021
Annen egenkapital	236 492	236 492
Sum egenkapital 01.01	236 492	236 492
Årets resultat	-90 545	0
Sum egenkapital 31.12	145 947	236 492
Note 19 Kortsiktig gjeld		
	2022	2021
Andre påløpte kostnader	215 009	150 697
Forskuddstrekk	5 703	17 050
Påløpt aga av ferielønn	11 384	9 411
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 378	10 210
Skyldige feriepenger	80 736	66 746
Sum annen kortsiktig gjeld	318 210	254 115

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...


Name Date
Eidsvåg, Bjørn **2023-03-01**

Identification

 **bankID** Eidsvåg, Bjørn

Name Date
Magnus, Trygve Chr K **2023-03-01**

Identification

 **bankID** Magnus, Trygve Chr K

Name Date
Ruud, Erik **2023-03-01**

Identification

 **bankID** Ruud, Erik

Name Date
Tufte, Therese **2023-03-01**

Identification

 **bankID** Tufte, Therese

Name Date
Fuhr, Per Øivind **2023-03-01**

Identification

 **bankID** Fuhr, Per Øivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gullhaug Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gullhaug Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KHEBX-MSVWE-4E6H3-1QHNV-12J8D-D30ML



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."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-02 12:22:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KHEBX-MSVWE-4E6H3-1QHNV-12J8D-D30ML

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/validator>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift