



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 560 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### 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, 06.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		438 005	388 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>438 005</b>	<b>388 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		621 481	532 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>667 121</b>	<b>577 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-229 116</b>	<b>-189 240</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 686	876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-227 430	-188 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 450
Andre fordringer		3 952	36 507
Sum fordringer		3 952	40 957
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 239	390 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 239	390 745
Sum omløpsmidler		196 191	431 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		173 654	401 084
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>173 654</b>	<b>401 084</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>173 654</b>	<b>401 084</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 116	30 618
Annen kortsiktig gjeld		1 421	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 537</b>	<b>30 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 537</b>	<b>30 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 575268

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 560 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

#### 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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 991 560 955  
LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		438 005	388 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>438 005</b>	<b>388 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		621 481	532 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>667 121</b>	<b>577 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-229 116</b>	<b>-189 240</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 686	876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-227 430	-188 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>



Organisasjonsnr: 991 560 955  
LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 450
Andre fordringer		3 952	36 507
Sum fordringer		3 952	40 957
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 239	390 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 239	390 745
Sum omløpsmidler		196 191	431 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		173 654	401 084
Sum opptjent egenkapital		173 654	401 084



Sum egenkapital	173 654	401 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 116	30 618
Annen kortsiktig gjeld	1 421	
Sum kortsiktig gjeld	22 537	30 618
Sum gjeld	22 537	30 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	196 191	431 702



Organisasjonsnr: 991 560 955  
LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Til seksjonseierne i Leilighetssameiet Gulodden

**Velkommen til ordinært årsmøte 24. juni 2023 kl. 10:00, Bærøykjerringa 47, Garasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



## Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i Leilighetssameiet Gulodden

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Leilighetssameiet Gulodden.

\_\_\_\_\_  
Seksjonseiers signatur

\_\_\_\_\_  
Dato



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Leilighetssameiet Gulodden  
avholdes 24.juni 2023 kl. 10:00, Bærøykjerringa 47, Garasje.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**Forslag til vedtak:**

Godkjent

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- A) Årsrapport og regnskap.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for Styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



#### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Sittende styret består av:**

Styreleder:	Jarle Sætra	På valg: 2024
Styremedlem:	Cecilia Hertzberg	På valg: 2024
Styremedlem:	Svein Ragnar Kristensen	På valg: 2023
Varamedlem:	Øyvind Klæboe	På valg: 2023
Varamedlem:	Gunn Gregoriussen	På valg: 2024

##### 4.1 Valg av medlemmer til styret.

Svein Ragnar Kristensen ble valgt i 2021 for 2 år, og er på valg.  
Øyvind Klæboe ble valgt i 2021 for 2 år, og er på valg.

Til vervet som styremedlem er det to kandidater:  
Henning Bredesen eller gjenvalg av Svein Ragnar Kristensen

24. juni 2023  
Styret i Leilighetssameiet Gulodden

Jarle Sætra

Svein Ragnar Kristensen

Cecilia Hertzberg



## Årsrapport for 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Jarle Sætra, styreleder  
Svein Ragnar Kristensen, styremedlem  
Cecilia Hertzberg, styremedlem  
Øyvind Klæboe, varamedlem  
Gunn Gregoriussen, varamedlem

### Generelle opplysninger

Leilighetssameiet Gulodden består av 24 andelseiere i Bærøykjerringa 47 i Kragerø kommune. Eiendommen har gnr. 31 og bnr. 420. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 991 560 955.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO.

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt dugnad. Ringeklokkeblå ble skiftet og ferdigstilt i år. Styret har vurdert utskifning av armatur i oppgangen, men etter at Kragerø Elektriske har vært her så fungerer sensorene igjen.

Vi hadde problemer med garasjedørene som ikke gikk igjen. Dette ble løst. Styret har dialog med Ganitt som skal utarbeide prisoverslag for å skifte fasadeplatene. Styret har også jobbet med Arkitekthuset for å få et tegningsgrunnlag for å kunne innhente tilbud. Styret vedtok økning av husleien fra 1. mars 2023. Bakgrunnen skyldes økte kostnader på forsikring og strøm. Økningen skal dekke reelle kostnader.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Sameiet har et negativt årsresultat på kr 227 430,-.

Disponible midler utgjør kr 192 240,- pr 31.12.22. Det har vært en negativ endring på kr 198 505. Det skyldes i hovedsak bruk av konsulenthonorar til Arkitekthuset Kragerø AS.

### Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet.

29. mai 2023 Styret i Leilighetssameiet Gulodden.

Jarle Sætra Svein Ragnar Kristensen Cecilia Hertzberg  
Øyvind Klæboe Gunn Gregoriussen



LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN  
ORG.NR. 991 560 955, KUNDENR. 5807

RESULTATREGNSKAP MED BUDSJETT

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	422 201	383 808	422 189	537 330
Ladeinntekter EL-Bil		5 610			8 000
Andre inntekter	3	10 194	4 825	4 825	67 794
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>438 005</b>	<b>388 633</b>	<b>427 014</b>	<b>613 124</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorarer	6	-8 210	-9 218	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-41 738	-40 444	-42 000	-42 000
Konsulenthonorar	7	-150 416	-17 113	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-195 510	-313 159	-193 000	-163 000
Forsikringer		-78 603	-59 466	-70 000	-80 000
Energi/fyring		-80 839	-51 002	-60 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-66 166	-41 831	-21 000	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-667 121</b>	<b>-577 873</b>	<b>-496 640</b>	<b>-518 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-229 116</b>	<b>-189 240</b>	<b>0</b>	<b>94 484</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 686	876		
<b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>	<b>-69 626</b>	<b>94 484</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-227 430	-188 364		



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Leilighetssameiet Gulodden

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leilighetssameiet Gulodden.

#### 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.

#### 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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



Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ILBKZ-81723-MUPYK-075PO-0WAHC-1UA1J



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-14 06:47:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ILBKZ-81723-MUPYK-075PO-0WAHC-1UA1J

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>



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Leilighetssameiet Gulodden

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leilighetssameiet Gulodden.

#### 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.

#### 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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



Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: ILBKZ-81723-MUPYK-075PO-0WAHC-1UA1J



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-14 06:47:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ILBKZ-81723-MUPYK-075PO-0WAHC-1UA1J

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>



LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN  
ORG.NR. 991 560 955, KUNDENR. 5807




RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	422 201	383 808	0	0
Ladeinntekter EL-bil		5 610	0	0	0
Andre inntekter	3	10 194	4 825	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>438 005</b>	<b>388 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 210	-9 218	0	0
Regnskapsførerhonorar		-41 738	-40 444	0	0
Konsulenthonorar	7	-150 416	-17 113	0	0
Drift og vedlikehold	8	-195 510	-313 159	0	0
Forsikringer		-78 603	-59 466	0	0
Energi/fyring		-80 839	-51 002	0	0
Andre driftskostnader	9	-66 166	-41 831	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-667 121</b>	<b>-577 873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-229 116</b>	<b>-189 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 686	876	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 686</b>	<b>876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-227 430</b>	<b>-188 364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-227 430	-188 364		



LEILIGHETSSAMEIET GULODDEN  
ORG.NR. 991 560 955, KUNDENR. 5807

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 450
Forskuddsbetalte kostnader		3 952	36 507
Driftskonto OBOS-banken		23 949	79 670
Sparekonto OBOS-banken		168 291	311 075
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		173 655	401 084
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>173 655</b>	<b>401 084</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 421	0
Leverandørgjeld		21 116	30 618
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 537</b>	<b>30 618</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 191</b>	<b>431 702</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Kragerø, 09.06.2023			
Styret i Leilighetssameiet Gulodden			
			
Jarle Sætra		Cecilia Hertzberg	Svein Ragnar Kristensen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	409 404
Økning for juli og august	12 797
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>422 201</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstra båtplasser	4 825
Strøm	5 369
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 194</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 210.



**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 400
Arkitekthuset Kragerø AS	-147 016
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-150 416</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 550
Drift/vedlikehold elektro	-63 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 781
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 510</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 875
Renhold ved firmaer	-37 240
Andre fremmede tjenester	-361
Bank- og kortgebyr	-2 690
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 166</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 605
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 686</b>