



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 587 501  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GUNNARSBØ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Øvre Langgate 9  
3110 TØNSBERG

### 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: Torhild Tobiassen  
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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		511 088	483 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>511 088</b>	<b>483 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 208	40 556
Annen driftskostnad		388 351	366 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 559</b>	<b>407 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 529</b>	<b>75 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 685	6 606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 685</b>	<b>6 606</b>
Annen finanskostnad		26 138	18 586
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 138</b>	<b>18 586</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 453</b>	<b>-11 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 076	63 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 626 604	20 626 604
Sum varige driftsmidler		20 626 604	20 626 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 626 604	20 626 604
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 056	6 045
Sum fordringer		10 056	6 045
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		188 613	171 989
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 613	171 989
Sum omløpsmidler		198 668	178 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		164 231	217 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-164 231</b>	<b>-217 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-99 231</b>	<b>-152 307</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		750 598	789 880
Øvrig langsiktig gjeld		20 147 947	20 147 947
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 898 545</b>	<b>20 937 827</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 898 545</b>	<b>20 937 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185	97
Leverandørgjeld		5 988	3 840
Skyldige offentlige avgifter		8 830	
Annen kortsiktig gjeld		10 955	15 180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 959</b>	<b>19 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 924 503</b>	<b>20 956 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496178

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 587 501  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GUNNARSBØ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Øvre Langgate 9  
3110 TØNSBERG

#### 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: Torhild Tobiassen  
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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 994 587 501  
GUNNARSBØ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		511 088	483 220
<b>Sum inntekter</b>		<b>511 088</b>	<b>483 220</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 208	40 556
Annen driftskostnad		388 351	366 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 559</b>	<b>407 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71 529</b>	<b>75 941</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 685	6 606
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 685</b>	<b>6 606</b>
Annen finanskostnad		26 138	18 586
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 138</b>	<b>18 586</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 453</b>	<b>-11 980</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 076	63 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>



Organisasjonsnr: 994 587 501  
GUNNARSBØ BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		20 626 604	20 626 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 626 604	20 626 604
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 056	6 045
Sum fordringer		10 056	6 045
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 613	171 989
Sum omløpsmidler		198 668	178 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		164 231	217 307



Sum opptjent egenkapital	-164 231	-217 307
Sum egenkapital	-99 231	-152 307
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	750 598	789 880
Øvrig langsiktig gjeld	20 147 947	20 147 947
Sum annen langsiktig gjeld	20 898 545	20 937 827
Sum langsiktig gjeld	20 898 545	20 937 827
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	185	97
Leverandørgjeld	5 988	3 840
Skyldige offentlige avgifter	8 830	
Annen kortsiktig gjeld	10 955	15 180
Sum kortsiktig gjeld	25 959	19 117
Sum gjeld	20 924 503	20 956 944
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>



Organisasjonsnr: 994 587 501  
GUNNARSBØ BORETTSLAG

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

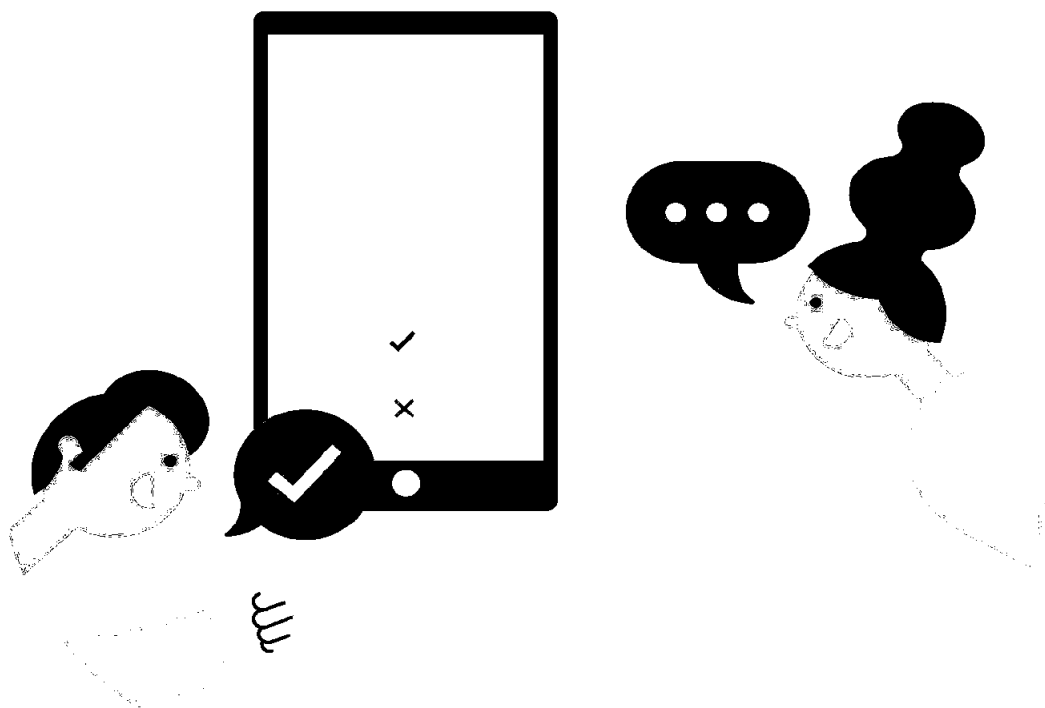
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Gunnarsbø Borettslag

24. mai 2023

Selskapsnummer: 3358





## Velkommen til årsmøte i Gunnarsbø Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. mai 2023 kl. 18:00, Tollbodgt. 22 Tønsberg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Årsmøte Gunnarsbø Borettslag

Styret i Gunnarsbø Borettslag har nå i flere år avholdt årsmøter, med svært liten deltagelse. Det er lite motiverende og gir ingen tilbakemelding til styret for sitt fremtidige arbeide og engasjement. Vi håper at dere stiller i år og engasjerer dere i deres eget Borettslag. Vi oppfordrer også til å stille som kandidat til styreverv, til tross for at eksiterende styre har sagt seg villig til å stille også i neste periode.

Vi vil i år holde et mer uformelt andelseiermøte, rett etter at vi har avsluttet det formelle årsmøtet. Her vil ordet være fritt for alle og styret vil starte med å fortelle om sine tanker for fremtidige oppgaver, samt gjennomgå siste års arbeide.

Vi håper dere vil stille til årsmøtet 2023 - som vi i år holder i Tollbodgt. 22.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Revisjon



6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Gunnarsbø Borettslag**



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

[Navn] er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 53.076,-overføres til reduksjon av udekket tap.

### Vedlegg

1. 3358 Årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

## Revisjon

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet betaler revisjon etter regning og velger Enter Revisjon for revisjon av neste års regnskap.

### Forslag til vedtak

Selskapet betaler revisjon etter regning og velger Enter Revisjon for revisjon av neste års regnskap.

### Vedlegg

2. Revisjonsberetning 2022 (2).pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [47500,-].



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [47500,-]

Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Omsveen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bodil Synøve Karlsen
- Christoffer Andreassen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Wilhelm Skau



## GUNNARSBØ BORETTSLAG ORG.NR. 994 587 501, KUNDENR. 3358

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>158 916</b>	<b>276 290</b>	<b>158 916</b>	<b>172 710</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	53 076	63 961	38 088	69 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-39 282	-181 335	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>13 794</b>	<b>-117 374</b>	<b>38 088</b>	<b>69 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>172 709</b>	<b>158 917</b>	<b>197 004</b>	<b>242 510</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	198 668	178 034
Kortsiktig gjeld	-25 959	-19 117
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>172 709</b>	<b>158 917</b>





**GUNNARSBØ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 994 587 501, KUNDENR. 3358**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	511 088	483 202	496 488	630 000
Andre inntekter		0	18	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>511 088</b>	<b>483 220</b>	<b>496 488</b>	<b>630 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 328	-5 012	-5 400	-6 700
Styrehonorar	4	-44 880	-35 544	-38 000	-47 500
Revisjonshonorar	5	-15 000	-10 000	-13 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-30 870	-29 970	-30 000	-33 000
Konsulenthonorar		0	-3 188	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-70 956	-40 795	-25 000	-100 000
Forsikringer		-68 424	-63 020	-70 000	-75 000
Kommunale avgifter	7	-76 592	-58 974	-80 000	-85 000
Energi/fyring		-15 174	-23 879	-20 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 845	-98 514	-102 000	-120 000
Andre driftskostnader	8	-7 490	-38 383	-50 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-439 559</b>	<b>-407 279</b>	<b>-443 400</b>	<b>-524 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>71 529</b>	<b>75 941</b>	<b>53 088</b>	<b>105 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	7 685	6 606	5 000	0
Finanskostnader	10	-26 138	-18 586	-20 000	-36 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 453</b>	<b>-11 980</b>	<b>-15 000</b>	<b>-36 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 076</b>	<b>63 961</b>	<b>38 088</b>	<b>69 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		53 076	63 961		





### GUNNARSBØ BORETTSLAG ORG.NR. 994 587 501, KUNDENR. 3358

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	19 626 604	19 626 604
Tomt		1 000 000	1 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 626 604</b>	<b>20 626 604</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 582	4 560
Forskuddsbetalte kostnader		7 474	1 485
Driftskonto OBOS-banken		181 911	171 989
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 702	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>198 668</b>	<b>178 034</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 5 000		65 000	65 000
Udekket tap	12	-164 231	-217 307
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-99 231</b>	<b>-152 307</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	750 598	789 880
Borettsinnskudd	14	20 147 947	20 147 947
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 898 545</b>	<b>20 937 827</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 955	11 301
Leverandørgjeld		5 988	3 840
Skyldige offentlige avgifter	15	8 830	0
Påløpte renter		185	97
Annen kortsiktig gjeld		0	3 879
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>25 959</b>	<b>19 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 825 272</b>	<b>20 804 637</b>
Pantstillelse	16	2 271 000	2 271 000
Garantiansvar		0	0





Tønsberg, \_\_.\_\_.2023  
Styret i Gunnarsbø Borettslag

Per Omsveen

Christoffer Andresen

Bodil Synnøve Karlsen



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	364 748
Kabel-tv	111 852
Vinduslån	19 968
Lån leiligheter	14 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>511 088</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 328
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 328</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 44 880.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 730, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 592
Drift/vedlikehold VVS	-11 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 966
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-70 956</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-76 592
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-76 592</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-535
Andre fremmede tjenester	-537
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 730
Bank- og kortgebyr	-2 188
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 490</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	261
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 171
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 685</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 851
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 191
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 096
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-26 138</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	11 136 604
Kostpris/bokført verdi 2012	9 490 000
Utskilt tomteverdi	-1 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 626 604</b>

Tomten er eiet.





Gnr.1002/bnr.269

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

**NOTE: 12**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt as

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-361 881

Nedbetalt tidligere

92 748

Nedbetalt i år

15 842

-253 291

Obos Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-500 000

Nedbetalt tidligere

158 037

Nedbetalt i år

13 773

-328 190

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-869 000

Nedbetalt tidligere

690 216

Nedbetalt i år

9 667

-169 117

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-750 598**

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009

-10 657 947

Opprinnelig 2012

-9 490 000

**SUM BORETTINNSKUDD**

**-20 147 947**

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-6 702

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 128

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-8 830**



**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 147 947
Pantelån	750 598
<b>TOTALT</b>	<b>20 898 545</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 626 604
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>20 626 604</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492212545

### Dokument

#### Årsregnskap 2022

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2023-05-05 13:28:50 CEST (+0200) av Fred-  
Arne Østrem (FØ)

Ferdigstilt den 2023-05-07 07:37:16 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Fred-Arne Østrem (FØ)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

[fred.arne.ostrem@obos.no](mailto:fred.arne.ostrem@obos.no)

+4791314900

### Signerende parter

#### Per Omsveen (PO)

[po@eforvaltning.com](mailto:po@eforvaltning.com)

+4741 03 03 03



Navnet norsk BankID oppga var "Per Erland Omsveen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-01-27 16:07:39 CET (+0100)

Signert 2023-05-05 17:30:36 CEST (+0200)

#### Christoffer Andresen (CA)

[christofferandresen96@gmail.com](mailto:christofferandresen96@gmail.com)

+4741 47 17 23



Navnet norsk BankID oppga var "Christoffer Andresen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-07-11 05:37:16 CEST (+0200)

Signert 2023-05-05 18:21:45 CEST (+0200)

#### Bodil Synnøve Karlsen (BSK)

[karlsenbodil@yahoo.no](mailto:karlsenbodil@yahoo.no)

+4748 22 18 16



Navnet norsk BankID oppga var "Bodil Synnøve Karlsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-07-01 22:00:49 CEST (+0200)

Signert 2023-05-07 07:37:16 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

1/2

Vedlegg 1

15 av 20





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557492212545

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

16 av 20

2/2



3358 Årsregnskap 2022.pdf



## ENTER REVISJON

Til generalforsamlingen i  
Gunnarsbø Borettslag

Enter Revisjon AS  
Tlf: +47 33 00 30 60  
E-post: post@enterrevisjon.no  
Org.nr.: 987 597 046 MVA  
Foretaksregisteret

Enter Revisjon avd. Tønsberg  
Kilengt. 1, 3117 Tønsberg

Enter Revisjon avd. Horten  
C. Andersensgt. 11 A, 3181 Horten

Partnere  
Villy Lysgård  
Ole Martin Bekkevold  
Raymond Meinerty  
Statsautoriserte revisorer

### Uavhengig revisors beretning for 2022

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gunnarsbø Borettslag som viser et overskudd på kr 53 076. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 årsberetning for 2022. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.



**ENTER  
REVISJON**

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tønsberg, 05. mai 2023

Enter Revisjon AS

Raymond Meinert  
statsautorisert revisor



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

**Selskapsnummer:** 3358 **Selskapsnavn:** Gunnarsbø Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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