



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		628 966	511 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>628 966</b>	<b>511 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 116	51 208
Annen driftskostnad		426 479	388 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>488 595</b>	<b>439 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>140 371</b>	<b>71 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 828	7 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 828</b>	<b>7 685</b>
Annen finanskostnad		40 670	26 138
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 670</b>	<b>26 138</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 842</b>	<b>-18 453</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 529	53 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		127 728	10 056
Sum fordringer		127 728	10 056
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 895	188 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 895	188 613
Sum omløpsmidler		265 623	198 668
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		55 702	164 231
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-55 702</b>	<b>-164 231</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 298</b>	<b>-99 231</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716 670	750 598
Øvrig langsiktig gjeld		20 147 947	20 147 947
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 864 617</b>	<b>20 898 545</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 864 617</b>	<b>20 898 545</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 472	185
Leverandørgjeld		2 086	5 988
Skyldige offentlige avgifter		4 449	8 830
Annen kortsiktig gjeld		5 306	10 955
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 312</b>	<b>25 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 882 929</b>	<b>20 924 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384604

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 994 587 501  
GUNNARSBØ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		628 966	511 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>628 966</b>	<b>511 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 116	51 208
Annen driftskostnad		426 479	388 351
<b>Sum kostnader</b>		<b>488 595</b>	<b>439 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>140 371</b>	<b>71 529</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 828	7 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 828</b>	<b>7 685</b>
Annen finanskostnad		40 670	26 138
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 670</b>	<b>26 138</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 842</b>	<b>-18 453</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 529	53 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>



Organisasjonsnr: 994 587 501  
GUNNARSBØ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		127 728	10 056
Sum fordringer		127 728	10 056

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 895	188 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 895	188 613

Sum omløpsmidler		265 623	198 668
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 000	65 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		55 702	164 231



Sum opptjent egenkapital	-55 702	-164 231
Sum egenkapital	9 298	-99 231
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	716 670	750 598
Øvrig langsiktig gjeld	20 147 947	20 147 947
Sum annen langsiktig gjeld	20 864 617	20 898 545
Sum langsiktig gjeld	20 864 617	20 898 545
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 472	185
Leverandørgjeld	2 086	5 988
Skyldige offentlige avgifter	4 449	8 830
Annen kortsiktig gjeld	5 306	10 955
Sum kortsiktig gjeld	18 312	25 959
Sum gjeld	20 882 929	20 924 503
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</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



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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3358

Gunnarsbø Borettslag



## 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. april 2024 kl. 17:00, 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 2024 i Tollbodgt. 22 i Tønsberg, kl. 17.00.

Styret inviterer til årsmøte 24. april som vil bli gjennomført som et fysisk møte i Tollbodgt. 22 i Tønsberg, kl. 17.00.

Møt opp i tide !

Styreleder

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Revisjon
7. Fastsettelse av honorarer
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Styrets innstilling

Møteleder registrerer frammøtte og eventuelle fullmakter.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 108.529,- overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 108.529,- overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. 3358 Årsrapport med regnskap (3).pdf

Sak 6

## Revisjon

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Enter Revisjon har gjennomført revisjon av regnskapet for 2023 og godkjent regnskapet uten noen kommentarer.

Styrets innstilling  
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.

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Styret fordeler selv honoraret seg imellom.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Styreleder, 2. stk. styremedlemmer og 2. stk. varamedlemmer skal velges i henhold til vedtektene.

#### Innstilling

Valg av styrerepresentanter velges under årsmøtet.

#### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Christoffer Andresen	Øvre Langgate 9
Styremedlem	Bodil Synnøve Karlsen	Øvre Langgate 9 F
Varamedlem	Kjell Wilhelm Skau	Øvre Langgate 9

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har ekstern styreleder Per Omsveen.  
Styret kan kontaktes på [gunnarsbo@styrommet.no](mailto:gunnarsbo@styrommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Gunnarsbø Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.  
Gunnarsbø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994587501, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:  
1002 269

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Gunnarsbø Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Enter Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har over lengre tid konstatert at vedlikeholdet av bygningsmassen har vært nedprioritert. Eksisterende styre har konstatert at økonomien i Borettslaget er begrenset og at det ikke har vært økonomisk grunnlag for større vedlikehold. Økning i felleskostnadene har blitt spist opp av den generelle kostnadsutviklingen. Men da eier Rune W. Johansen skaffet til veie gratis stilas, innkalte vi til dugnad med rimelig godt oppmøte. Det har medført at vi har fått malt opp den største delen av indre gård.  
Vi planlegger å fortsette dette arbeidet videre i 2024.  
Bygningsmassen i den gamle delen har behov av omfattende vedlikehold.
- Vi sliter med at søppelcontainerne benyttes av utenforstående og gjentatte ganger nekter Vesar å tømme med bakgrunn i ikke sortert avfall.
- Vi har hatt uforutsatte kostnader i forbindelse med utbedring av det elektriske anlegget
- Vi har en problemstilling knyttet til isras. Vi har nå engasjert et vaktmester selskap til å bidra med å fjerne farlige istapper.

Fremtidige planer:

- Fortsette vedlikeholdsarbeidene basert på dugnad, supplert med bestilling av eksterne leverandører.
- Porten og søppelcontainere. Styret planlegger å få montert porten ordentlig og slik at ikke uvedkommende kommer til våre containere. Vesar, posten, avisbud, brann, m.m. må varsles/avtales.
- Det er i 2024 budsjettet satt av en betydelig økning av vedlikeholdskostnadene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000,- til større vedlikehold.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gunnarsbø Borettslag.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i  
Gunnarsbø Borettslag

## ENTER REVISJON

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 2023

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gunnarsbø Borettslag som viser et overskudd på kr 108 529. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet 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 2023. 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.

Medlemmer av Den norske Revisorforening / Autorisert regnskapsførerselskap



## ENTER REVISJON

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *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, 23. februar, 2024

**Enter Revisjon AS**



Raymond Meinesky  
statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>172 710</b>	<b>158 916</b>	<b>172 710</b>	<b>247 310</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	108 529	53 076	69 800	-83 451
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -33 928	-39 282	0	-34 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>74 601</b>	<b>13 794</b>	<b>69 800</b>	<b>-117 451</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>247 311</b>	<b>172 709</b>	<b>242 510</b>	<b>129 859</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	265 623	198 668		
Kortsiktig gjeld	-18 312	-25 959		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>247 311</b>	<b>172 709</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	628 966	511 088	630 000	638 009
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>628 966</b>	<b>511 088</b>	<b>630 000</b>	<b>638 009</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 116	-6 328	-6 700	-8 460
Styrehonorar	4	-47 500	-44 880	-47 500	-60 000
Revisjonshonorar	5	-13 750	-15 000	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-6 500	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 105	-30 870	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-688	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-70 280	-70 956	-100 000	-200 000
Forsikringer		-75 945	-68 424	-75 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-93 237	-76 592	-85 000	-110 000
Energi/fyring		-15 975	-15 174	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 795	-103 845	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-11 705	-7 490	-20 000	-15 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-488 595</b>	<b>-439 559</b>	<b>-524 200</b>	<b>-673 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>140 371</b>	<b>71 529</b>	<b>105 800</b>	<b>-35 451</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 828	7 685	0	7 000
Finanskostnader	11	-40 670	-26 138	-36 000	-55 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 842</b>	<b>-18 453</b>	<b>-36 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>108 529</b>	<b>53 076</b>	<b>69 800</b>	<b>-83 451</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		108 529	53 076		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	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		50	2 582
Forskuddsbetalte kostnader		127 678	7 474
Driftskonto OBOS-banken		134 425	181 911
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 470	6 702
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>265 623</b>	<b>198 668</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13* 5 000		65 000	65 000
Udekket tap	13	-55 702	-164 231
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 298</b>	<b>-99 231</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	716 670	750 598
Borettsinnskudd	15	20 147 947	20 147 947
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 864 617</b>	<b>20 898 545</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 306	10 955
Leverandørgjeld		2 086	5 988
Skyldige offentlige avgifter	16	4 449	8 830
Påløpte renter		3 814	185
Påløpte avdrag		2 658	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 312</b>	<b>25 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 892 227</b>	<b>20 825 272</b>
Pantstillelse	17	2 271 000	2 271 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Gunnarsbø Borettslag

Per Omsveen

Christoffer Andresen

Bodil Synnøve Karlsen

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	474 398
Kabel-TV	111 852
Vinduslån	25 941
Lån tak	16 775
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>628 966</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-441
Arbeidsgiveravgift	-7 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 116</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 2022/2023, og er på kr 47 500.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 720, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 448
Kostnader dugnader	-9 337
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-70 280</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-93 237
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-93 237</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 570
Andre fremmede tjenester	-317
Andre kostnader tillitsvalgte	-720
Andre kontorkostnader	-352
Bilgodtgjørelse	-1 575
Bank- og kortgebyr	-2 171
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 705</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	201
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 672
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 828</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 650
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 700
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 320
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-40 670</b>

**NOTE: 12****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: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt as

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-361 881

Nedbetalt tidligere

108 590

Nedbetalt i år

14 062

-239 229

Obos Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-500 000

Nedbetalt tidligere

171 810

Nedbetalt i år

11 405

-316 785

Obos-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-869 000

Nedbetalt tidligere

699 883

Nedbetalt i år

8 461

-160 656

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-716 670****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009

-10 657 947

Opprinnelig 2012

-9 490 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-20 147 947****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 470

Skyldig arbeidsgiveravgift

-979

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-4 449**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 147 947
Pantelån	716 670
Påløpte avdrag	2 658
<b>TOTALT</b>	<b>20 867 275</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83382359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3358 Selskapsnavn: Gunnarsbø Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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