



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 415 055  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GANGNÆSGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Storgata 13  
1850 MYSEN

### 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: Hege Sand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 877 364	1 869 959
Annen driftsinntekt	10	153 342	157 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 030 706</b>	<b>2 027 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	85 575	42 217
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 640 628	1 179 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 726 203</b>	<b>1 221 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>304 503</b>	<b>806 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 183	5 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		84 980	62 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 797</b>	<b>-56 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	233 706	749 864
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</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	7, 12	45 271 250	45 271 250
Sum varige driftsmidler		45 271 250	45 271 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 664	51 168
Sum finansielle anleggsmidler		51 664	51 168
Sum anleggsmidler		45 322 914	45 322 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 325	
Andre fordringer		176 467	149 899
Sum fordringer		179 792	149 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 545	1 832 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 545	1 832 476
Sum omløpsmidler		1 488 337	1 982 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	8 876 924	8 643 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 876 924</b>	<b>8 643 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 879 924</b>	<b>8 646 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		51 664	51 168
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 803 567	7 400 757
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	30 996 972	31 150 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 852 202</b>	<b>38 602 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 382	53 319
Annen kortsiktig gjeld	13	5 742	3 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 124</b>	<b>56 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 931 327</b>	<b>38 658 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 538607

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 415 055  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GANGNÆSGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Storgata 13  
1850 MYSEN

**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: Hege Sand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 982 415 055  
GANGNÆSGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 877 364	1 869 959
Annen driftsinntekt	10	153 342	157 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 030 706</b>	<b>2 027 379</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	85 575	42 217
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 640 628	1 179 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 726 203</b>	<b>1 221 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>304 503</b>	<b>806 074</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 183	5 872
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		84 980	62 082
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 797</b>	<b>-56 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	233 706	749 864
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>



Organisasjonsnr: 982 415 055  
GANGNÆSGÅRDEN BORETTSLAG

## 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	7, 12	45 271 250	45 271 250
Sum varige driftsmidler		45 271 250	45 271 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 664	51 168
Sum finansielle anleggsmidler		51 664	51 168
Sum anleggsmidler		45 322 914	45 322 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 325	
Andre fordringer		176 467	149 899
Sum fordringer		179 792	149 899
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 545	1 832 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 308 545	1 832 476
Sum omløpsmidler		1 488 337	1 982 375
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	8 876 924	8 643 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 876 924</b>	<b>8 643 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 879 924</b>	<b>8 646 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelse		51 664	51 168
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 803 567	7 400 757
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	30 996 972	31 150 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 852 202</b>	<b>38 602 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 382	53 319
Annen kortsiktig gjeld	13	5 742	3 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 124</b>	<b>56 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 931 327</b>	<b>38 658 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>



Organisasjonsnr: 982 415 055  
GANGNÆSGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	10575.00	5217.00
Andre ytelser	75000.00	37000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	85575.00	42217.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Gangnæsgården Borettslag avholdes 30.03.2023 kl 18.00, sted: Sykkel/-møterom kjeller i Gangnæsgården.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navn fortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Mysen den 13.03.2023

Styret for Gangnæsgården Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på general-forsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel etter fullmakt leveres i utfylt stand til ansvarlige.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 30.03.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar er vedlagt innkallingen.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av et styremedlem for 3 år

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

C) Valg 2 medlemmer til valgkomite for 1 år.

D) Valg av delegater og varadelegater til BORI's generalforsamling.



## Gangnæsgården Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Per Oskar Skaugen	(valgt for 3 år i 2021)
Styremedlem	:	Marit Tveten	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Finn Arne Henriksen	(valgt for 3 år i 2022)
Varamedlem	:	Turid Helene Gilland	(valgt for 1 år i 2022)
Varamedlem	:	Sten Langstad	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

:	Solfrid Melting	(Valgt for 1 år i 2022)
:	Gunvor Hanvaas	(Valgt for 1 år i 2022)
:		

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

:	Per Oskar Skaugen	som delegat
:	Finn Arne Henriksen	som varadelegat

### SELSKAPSFORMASJON

Gangnæsgården Borettslag ble stiftet 06.09.2000 og har organisasjonsnummer 982.415.055.

Borettslaget består av 30 andelsboliger, fordelt på 1 bygning. I tillegg består bygningen av 4 næringsseksjoner hvorav 3 med butikkdrift og 1 regnskapskontor.

Eiendommen har gnr 330, bnr 71 og Sn 1 i Indre Østfold kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



### **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Dugnad*

Av andre saker kan nevnes:

- Det er kjøpt inn og montert hjertestarter
- Kurs vedr. bruk av hjertestarter er tilbudt beboere og gjennomført.
- Det er montert brikke fra garasjeanlegg til sykkelrom for å forhindre at uvedkommende kommer inn i garasjen.
- Ny garasjeport er montert.
- Det er hengt opp bilder med motiv fra Mysen i sykkelrom pga. akustikk.
- Det er hengt opp en lystett rullgardin i sykkelrom til bruk av bildefremvisning.
- Det er gjennomført dugnad med klipping av trær, ryddet ute samt vask av vinduer i heisrommene og inngangspartiet.
- Det er foretatt rengjøring av vifter på tak. Det er montert sensor på inngangsdør.
- Hyggekveld ble gjennomført med servering av marsipankake og kransekake samt bildefremvisning av bilder fra gamle Mysen av Juel Åge Krosby.
- Det er avholdt 1 beboermøte.
- Det er malt vinduer.
- Nytt tak er bestilt – det vil bli byttet i 2023.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 24.02.2023



**Gangnæsgården Borettslag**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Gangnæsgården Borettslag org.nr. 982415055



## Resultatregnskap 2022

Gangnæsgården Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 877 364	1 869 959	1 881 800	2 135 800
Nedskrivning IN-gjeld	10	153 342	157 420	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 030 706</b>	<b>2 027 379</b>	<b>1 881 800</b>	<b>2 135 800</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	85 575	42 217	42 000	86 000
Konsulenttjenester	3	101 401	98 678	102 000	108 000
Kontingenter		12 242	12 048	12 300	12 000
Rep og vedlikehold	4	228 877	126 876	145 000	163 000
Forsikringer		1 403	1 413	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		305 293	310 426	337 000	430 000
Energi og fyring		26 409	14 080	16 000	23 000
Kabel-TV og telefoni		125 467	114 235	118 000	140 000
Driftskostnader	5	736 251	452 060	740 500	655 800
Leiekostnader		1 500	1 500	0	0
Andre driftskostnader	6	101 785	47 772	30 000	32 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 726 203</b>	<b>1 221 305</b>	<b>1 544 800</b>	<b>1 651 800</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>304 503</b>	<b>806 074</b>	<b>337 000</b>	<b>484 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		14 183	5 872	5 000	5 000
Finanskostnad		84 980	62 082	73 000	182 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-70 797</b>	<b>-56 211</b>	<b>-68 000</b>	<b>-177 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>	<b>269 000</b>	<b>307 000</b>
Overført til annen egenkapital	9	233 706	749 864	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>233 706</b>	<b>749 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Gangnæsgården Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Gangnæsgården Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	45 271 250	45 271 250
Sum varige driftsmidler		45 271 250	45 271 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		51 664	51 168
Sum finansielle anleggsmidler		51 664	51 168
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>45 322 914</b>	<b>45 322 418</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		176 467	145 343
Kundefordringer		3 325	0
Andre fordringer		0	4 556
Sum fordringer		179 792	149 899
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 308 545	1 832 476
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 488 337</b>	<b>1 982 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>

Balanserapport 2022 for Gangnæsgården Borettslag



## Balanse 31.12.2022

Gangnæsgården Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	3 000	3 000
Annen egenkapital	9	8 876 924	8 643 218
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 879 924</b>	<b>8 646 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Vedlikeholdsavsetninger		51 664	51 168
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 803 567	7 400 757
IN-Gjeld	10	1 746 972	1 900 314
Borettsinnskudd	11	29 250 000	29 250 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 852 202</b>	<b>38 602 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		73 382	53 319
Forskuddsbet felleskostn.		5 742	0
Annen kortsiktig gjeld	13	0	3 017
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 124</b>	<b>56 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 931 327</b>	<b>38 658 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 811 251</b>	<b>47 304 793</b>

Gangnæsgården Borettslag

Per Oskar Aas Skaugen  
Styrets leder

Finn Arne Henriksen  
Styremedlem

Marit Celine Tveten  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Gangnæsgården Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	597 174	613 100	610 000	575 000
Garasjer	52 200	52 200	55 800	55 800
Generelle felleskostnader	1 143 000	1 142 640	1 143 000	1 323 000
Renter IN	84 990	62 019	73 000	182 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 877 364</b>	<b>1 869 959</b>	<b>1 881 800</b>	<b>2 135 800</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	75 000	37 000	37 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	5 217	5 000	11 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>85 575</b>	<b>42 217</b>	<b>42 000</b>	<b>86 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	15 000	17 000
Forretningsførsel	82 080	79 768	82 000	86 000
Revisjon	4 625	4 625	5 000	5 000
Tilleggstjenester	14 696	14 285	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>101 401</b>	<b>98 678</b>	<b>102 000</b>	<b>108 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	101 094	59 820	65 000	98 000
Bygninger	41 214	469	25 000	25 000
Elektro	30 725	12 644	0	0
Garasjer	1 785	23 375	20 000	5 000
Heis	37 899	29 601	35 000	35 000
Lokaler	9 871	0	0	0
Utvendig anlegg	5 345	946	0	0
Vedlikeholdsfond	496	20	0	0
Ventilasjon	448	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>228 877</b>	<b>126 876</b>	<b>145 000</b>	<b>163 000</b>

## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	130 757	127 404	135 000	140 000
Sameie/velforening	605 494	324 656	605 500	515 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>736 251</b>	<b>452 060</b>	<b>740 500</b>	<b>655 800</b>



## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	20 000	20 000
Inventar	618	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	66 679	36 306	0	0
Renhold	1 423	0	0	0
Verktøy og redskaper	568	1 049	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>69 288</b>	<b>37 355</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
Generalforsamling	9 327	5 653	8 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	45	0	0
Rekvisita	0	483	0	0
Velferd	19 728	800	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>29 054</b>	<b>6 981</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>
Gave, ikke	535	370	0	0
Bank og kortgebyrer	2 908	3 066	2 000	2 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>3 443</b>	<b>3 436</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>101 785</b>	<b>47 772</b>	<b>30 000</b>	<b>32 000</b>

## Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger Garasjer	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 000	45 191 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
<b>Anskaffelseskost pr.31.12:</b>	<b>80 000</b>	<b>45 191 250</b>
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
<b>Bokført verdi pr.31.12:</b>	<b>80 000</b>	<b>45 191 250</b>

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 3 000 fordelt på 30 à kr 100,-

## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	8 643 218	7 893 355
Tilført til/fra EK fra årets resultat	233 706	749 864
Sum opptjent egenkapital 31.12	8 876 924	8 643 218

## Note 10 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanke n</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>114708720</b>
<b>Lånetype:</b>	<b>Annuitet</b>
<b>Opptaksår:</b>	<b>2003</b>
<b>Rentesats:</b>	<b>1.732 %</b>
<b>Beregnet innfridd:</b>	<b>30.06.203 3</b>
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>16 450 000</b>
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	<b>7 400 757</b>
<b>Avdrag i perioden:</b>	<b>597 190</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>6 803 567</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	<b>3 736 573</b>
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	<b>1 900 314</b>
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	<b>0</b>
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	<b>153 342</b>
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 746 972</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>8 550 539</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter geldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



## Note 11 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 12 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	37 800 539	38 551 071
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	45 271 250	45 271 250
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 250 000	59 250 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Uopptjent inntekt	0	3 017
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>3 017</b>

## Note 14 Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 926 039</b>	<b>1 946 667</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	233 706	749 864
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-597 190	-613 071
Nedskrivning IN-gjeld	-153 342	-157 420
Endringer i andre langsiktige poster	0	0
B. Årets endring i disponible midler	-516 826	-20 627
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 409 213</b>	<b>1 926 039</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 488 337	1 982 375
- Kortsiktig gjeld	79 124	56 336
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 409 213</b>	<b>1 926 039</b>



## 725 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Skaugen, Per Oskar** **2023-02-24**

Identifikasjon

 **bankID** Skaugen, Per Oskar

Navn Dato  
**Tveten, Marit** **2023-02-28**

Identifikasjon

 **bankID** Tveten, Marit

Navn Dato  
**Henriksen, Finn Arne** **2023-02-24**

Identifikasjon

 **bankID** Henriksen, Finn Arne



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



Til generalforsamlingen i Gangnæsgården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gangnæsgården Borettslag som viser et overskudd på NOK 233 706. 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 8. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.03.2023 22.20.05

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Per Oskar Skauget for 1 år Adresse.....

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Finn Henriksen for 2 år Adresse.....
2. Navn: Mart Tusten for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Turid Giland 2 år Adresse.....
2. Navn: Sten Langstad 1 år Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Solfred Melling Adresse.....
2. Navn: Gunnor Haunaas Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås \*):

1. Navn: Per Oskar Skauget Adresse.....
2. Navn: Finn Henriksen Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

### Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås \*):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato... 26.1.11 - 2023

I valgkomiteen for Gunnors spælin Borettslag

Gunnor Haunaas Solfred Melling

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

"Andelseiere i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter