



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	952 619 675
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	GEMINI BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Usbl Sandefjord Rådhusgata 24 3211 SANDEFJORD

### 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:	Knut Åge Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.05.2023

### 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, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 699 380	1 630 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 699 380</b>	<b>1 630 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 592	37 039
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	1 328 813	961 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 416 453</b>	<b>1 049 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 927</b>	<b>581 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 492	822
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 492</b>	<b>822</b>
Annen rentekostnad		211 716	190 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 716</b>	<b>190 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>196 224</b>	<b>189 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>86 701</b>	<b>391 731</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 701</b>	<b>391 731</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 703	391 731
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 486 064	5 384 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	77 813	89 063
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 563 877</b>	<b>5 473 678</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 563 877</b>	<b>5 473 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 884	4 530
Andre fordringer		148 279	137 047
<b>Sum fordringer</b>		<b>153 163</b>	<b>141 577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 424 555	1 592 749
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 424 555</b>	<b>1 592 749</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 577 718</b>	<b>1 734 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 141 595</b>	<b>7 208 003</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		811 355	724 652



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>808 355</b>	<b>721 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>811 355</b>	<b>724 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	5 258 457	5 425 418
Øvrig langsiktig gjeld		888 500	888 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 957</b>	<b>6 313 918</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 957</b>	<b>6 313 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 141	159 976
Annen kortsiktig gjeld	13	11 142	9 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 283</b>	<b>169 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 330 240</b>	<b>6 483 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 141 595</b>	<b>7 208 003</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	6 146 957	6 313 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475405

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 619 675  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GEMINI BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Sandefjord  
Rådhusgata 24  
3211 SANDEFJORD

**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: Knut Åge Lie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 952 619 675  
GEMINI BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 699 380	1 630 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 699 380</b>	<b>1 630 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	57 050	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 592	37 039
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 328 813	961 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 416 453</b>	<b>1 049 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 927</b>	<b>581 332</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 492	822
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 492</b>	<b>822</b>
Annen rentekostnad		211 716	190 422
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 716</b>	<b>190 422</b>
<b>Netto finans</b>		<b>196 224</b>	<b>189 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>86 701</b>	<b>391 731</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>86 701</b>	<b>391 731</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		86 703	391 731
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>



Organisasjonsnr: 952 619 675  
GEMINI BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 486 064	5 384 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	77 813	89 063
Sum varige driftsmidler		5 563 877	5 473 678

Sum anleggsmidler		5 563 877	5 473 677
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		4 884	4 530
Andre fordringer		148 279	137 047
Sum fordringer		153 163	141 577

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 424 555	1 592 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 424 555	1 592 749

Sum omløpsmidler		1 577 718	1 734 326
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		7 141 595	7 208 003
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
--------------------------	--	-------	-------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		811 355	724 652
Sum opptjent egenkapital		808 355	721 652

Sum egenkapital	11	811 355	724 652
-----------------	----	---------	---------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	5 258 457	5 425 418
Øvrig langsiktig gjeld		888 500	888 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 957</b>	<b>6 313 918</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 957</b>	<b>6 313 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 141	159 976
Annen kortsiktig gjeld	13	11 142	9 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 283</b>	<b>169 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 330 240</b>	<b>6 483 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 141 595</b>	<b>7 208 003</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	6 146 957	6 313 918



Organisasjonsnr: 952 619 675  
GEMINI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 564 893</b>	<b>1 153 330</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	86 703	391 731
Tilbakeføring av avskrivning	30 592	37 039
Kjøp / salg anleggsmidler	-120 791	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-166 961	-174 077
Endringer i andre langsiktige poster	0	156 870
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-170 458</b>	<b>411 563</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 394 435</b>	<b>1 564 893</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restanskonto	4 884	4 530
Forskuddsbetalte forsikr.premie	148 279	137 047
Driftskonto	1 265 672	1 435 251
Andre bankinnskudd	158 883	157 498
Leverandører	-172 141	-159 976
Andre påløpte kostnader	0	-615
Mellomregning finansieringsforetak	-9 518	-4 530
Påløpte energikostnader	-1 624	-4 312
<b>Disponible midler</b>	<b>1 394 435</b>	<b>1 564 893</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i de disponible midlene er en egen sparekonto til fremtidig vedlikehold. Pr. 31.12.22 er saldo på denne kontoen kr 158 883,-.



## Resultatregnskap 2022 Gemini Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 699 380	1 630 800	1 684 800	1 785 349
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 699 380</b>	<b>1 630 800</b>	<b>1 684 800</b>	<b>1 785 349</b>
<b>Annenn inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 699 380</b>	<b>1 630 800</b>	<b>1 684 800</b>	<b>1 785 349</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	7 050	6 345	6 345	7 050
Styrehonorar	2	50 000	45 000	45 000	50 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	3	30 592	37 039	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	15 944	21 566	17 000	19 000
Kostnad eiendom/lokale	5	117 099	110 459	188 280	198 938
Kommunale avgifter/renovasjon	6	305 439	288 180	298 843	336 267
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	41 422	15 625	21 250	21 563
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	408 825	98 481	213 000	215 000
Revisjonshonorar		5 118	4 959	5 125	5 458
Forretningsførerhonorar		69 641	67 156	69 641	71 665
Andre honorar	9	645	6 047	750	750
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		215 640	215 640	215 640	215 640
Kontingent og gaver		9 000	9 000	9 000	9 000
Forsikring		138 732	122 696	138 678	149 916
Andre kostnader	10	1 308	1 276	2 769	2 713
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 416 453</b>	<b>1 049 468</b>	<b>1 234 320</b>	<b>1 305 960</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 927</b>	<b>581 332</b>	<b>450 480</b>	<b>479 389</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		15 492	822	0	0
Rentekostnad		211 716	190 422	189 001	228 581
<b>Netto finansposter</b>		<b>196 224</b>	<b>189 600</b>	<b>189 001</b>	<b>228 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>	<b>261 479</b>	<b>250 808</b>
Overført til/fra annen egenkapital		86 703	391 731	85 800	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>86 703</b>	<b>391 731</b>	<b>85 800</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Gemini Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	42 060	42 060
Bygninger	3	3 135 213	3 135 213
Påkostninger	3	200 791	80 000
Garasjer	3	1 860 000	1 860 000
Andre fellesanlegg	3	248 000	267 342
Andre driftsmidler	3	77 813	89 063
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 563 877</b>	<b>5 473 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		4 884	4 530
Forskuddsbetalte kostnader		148 279	137 047
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 424 555	1 592 749
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 577 718</b>	<b>1 734 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 141 595</b>	<b>7 208 003</b>



## Balanse 2022 Gemini Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		808 355	721 652
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>808 355</b>	<b>721 652</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>811 355</b>	<b>724 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	5 258 457	5 425 418
Borettsinnskudd		796 500	796 500
Garasje innskudd		92 000	92 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 957</b>	<b>6 313 918</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 141	159 976
Annen kortsiktig gjeld	13	11 142	9 457
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 283</b>	<b>169 433</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 330 240</b>	<b>6 483 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 141 595</b>	<b>7 208 003</b>
Pantstillelser	14	6 146 957	6 313 918
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Knut Åge Lie  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kim Andre Gaarder  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Birte Stensrud  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmiddelets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 104 480	1 054 080
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	215 640	215 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	210 480	188 640
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	168 780	172 440
<b>Sum</b>	<b>1 699 380</b>	<b>1 630 800</b>

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	6 345
5330 Styrehonorar	50 000	45 000
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>51 345</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



## Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostninger bygg	Tomt	Garasjer 30 stk	Søppelboder 4 stk	Brannstiger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 135 212	80 000	42 060	1 860 000	248 000	128 945
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 135 212	80 000	42 060	1 860 000	248 000	128 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	128 945
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 135 212	80 000	42 060	1 860 000	248 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	19 342
Anskaffelsesår :	1972	1993	2013	2014	2014	2017
Antatt levetid i år :						5

	Brann og røykvarselssystem	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 500	0
Årets tilgang :	0	120 791
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 500	120 791
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 688	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 813	120 791
Årets avskrivninger :	11 250	0
Anskaffelsesår :	2019	2022
Antatt levetid i år :	10	

Borettslaget består av 30 andeler.  
Eiendommen er oppført på gnr. 121 bnr. 73 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 13 442,2 kvm.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisnr. SP561457.

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	15 944	21 566
<b>Sum</b>	<b>15 944</b>	<b>21 566</b>



## Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	2 500	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	1 059	0
6343 Serviceavtaler	37 821	35 566
6360 Annet renhold	193	0
6390 Andre driftskostnader	883	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	52 606	56 931
6392 Containerleie/tømming	14 537	17 962
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	7 500	0
<b>Sum</b>	<b>117 099</b>	<b>110 459</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	305 439	288 180
<b>Sum</b>	<b>305 439</b>	<b>288 180</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	25 797	0
6420 Leie av datautstyr	15 625	15 625
<b>Sum</b>	<b>41 422</b>	<b>15 625</b>

Konto 6400: Gjelder leie av lift, rullestillas og kranbil.  
Konto 6420: Gjelder lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold.

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	274 533	30 558
6602 Vedlikehold VVS	6 292	0
6613 Vedlikehold grønntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	50 525
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 125	0
6630 Egenandel forsikring	0	17 398
6641 Malerarbeider	125 876	0
<b>Sum</b>	<b>408 825</b>	<b>98 481</b>

Konto 6601: Gjelder i hovedsak arbeid med veiforbindelse mellom blokker, bytte kledning, vinduer og fjerne fyringstank.  
Konto 6641: maling.

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



Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

**Note 9 - Andre honorar**

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	645	1 359
6730 Teknisk honorar	0	4 688
<b>Sum</b>	<b>645</b>	<b>6 047</b>

Konto 6714: Gjelder e-post/sms i portal.

**Note 10 - Andre kostnader**

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	957	951
7773 Omkostninger innkreving	351	325
<b>Sum</b>	<b>1 308</b>	<b>1 276</b>



## Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 000	0	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	721 652	86 703	808 355
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>721 652</b>	<b>86 703</b>	<b>808 355</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>724 652</b>	<b>86 703</b>	<b>811 355</b>

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP, Filial i Norge</b>	<b>Nordea Bank ABP, Filial i Norge</b>
Formål:	Nye garasjer	
<b>Lånenummer:</b>	<b>62728229476</b>	<b>62728217265</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2012
Rentesats:	4.40 %	4.00 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 30.12.22
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 900 000	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 354 864	3 070 554
Avdrag i perioden:	70 510	96 451
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 284 354</b>	<b>2 974 103</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 934 394	2 414 914

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728217265	30	99 137	2 974 110
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728229476	30	76 145	2 284 350



## Noter årsregnskap 2022 Gemini Borettslag

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	1 624	4 312
2980 Andre påløpte kostnader	0	615
2985 Mellomregning finansieringsforetak	9 518	4 530
<b>Sum</b>	<b>11 142</b>	<b>9 457</b>

Konto 2937: faktura fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

### Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	5 350 457
Innskuddskapital	796 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>6 146 957</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>5 486 064</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Bokført borettsinnskudd på kr 796 500 og borettsinnskudd garasje på kr 92 000 er sikret med pant på kr 888 500.



Resultat og balanse med noter for Gemini Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gemini Borettslag**

Styreleder	Knut Åge Lie (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Birte Stensrud (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Kim Andre Gaarder (sign.)	12.03.2023



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gemini Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gemini Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

### 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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Gemini Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 16. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor