



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 231 143
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GOLFSTUBBEN 1-9
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aslak Skorpen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 824 585	628 020
Sum inntekter		1 824 585	628 020
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	74 165	21 679
Annen driftskostnad	5,6	2 012 474	763 815
Sum kostnader		2 086 639	785 494
Driftsresultat		-262 054	-157 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	383	81
Sum finansinntekter		383	81
Annen rentekostnad	7	21 161	5 862
Sum finanskostnader		21 161	5 862
Netto finans		-20 778	-5 781
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 832	-163 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 832	-163 255
Årsresultat		-282 832	-163 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-282 832	-163 219
Sum overføringer og disponeringer		-282 832	-163 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	9	655 424	703 449
Sum varige driftsmidler		655 424	703 449
Sum anleggsmidler		655 424	703 449
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 792	-65 139
Forskuddsbetalte	10	55 616	71 031
Sum fordringer		77 408	5 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 225	424 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 225	424 339
Sum omløpsmidler		200 633	430 231
SUM EIENDELER		856 057	1 133 680
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-373 218	-90 386
Sum opptjent egenkapital		-373 218	-90 386



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		-373 218	-90 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 133 656	1 198 877
Sum annen langsiktig gjeld		1 133 656	1 198 877
Sum langsiktig gjeld		1 133 656	1 198 877
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 939	
Påløpt renter		5 071	3 527
Brenselregnskap og lån	12	56 457	-12 115
Annen kortsiktig gjeld	13	22 152	13 777
Sum kortsiktig gjeld		95 619	5 189
Sum gjeld		1 229 275	1 204 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 057	1 113 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 555590

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 231 143
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GOLFBSTUBBEN 1-9
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aslak Skorpen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 980 231 143
BOLIGSAMEIET GOLFSTUBBEN 1-9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 824 585	628 020
Sum inntekter		1 824 585	628 020
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	74 165	21 679
Annen driftskostnad	5,6	2 012 474	763 815
Sum kostnader		2 086 639	785 494
Driftsresultat		-262 054	-157 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	383	81
Sum finansinntekter		383	81
Annen rentekostnad	7	21 161	5 862
Sum finanskostnader		21 161	5 862
Netto finans		-20 778	-5 781
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 832	-163 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 832	-163 255
Årsresultat		-282 832	-163 255
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-282 832	-163 219
Sum overføringer og disponeringer		-282 832	-163 219



Organisasjonsnr: 980 231 143
BOLIGSAMEIET GOLFSTUBBEN 1-9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	9	655 424	703 449
Sum varige driftsmidler		655 424	703 449

Sum anleggsmidler		655 424	703 449
--------------------------	--	----------------	----------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		21 792	-65 139
Forskuddsbetalte	10	55 616	71 031
Sum fordringer		77 408	5 892

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 225	424 339
--	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 225	424 339
--	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		200 633	430 231
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		856 057	1 133 680
----------------------	--	----------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	-373 218	-90 386
Sum opptjent egenkapital		-373 218	-90 386

Sum egenkapital		-373 218	-90 386
------------------------	--	-----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 133 656	1 198 877
Sum annen langsiktig gjeld		1 133 656	1 198 877



Sum langsiktig gjeld		1 133 656	1 198 877
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 939	
Påløpt renter		5 071	3 527
Brenselregnskap og lån	12	56 457	-12 115
Annen kortsiktig gjeld	13	22 152	13 777
Sum kortsiktig gjeld		95 619	5 189
Sum gjeld		1 229 275	1 204 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 057	1 113 680



Organisasjonsnr: 980 231 143
BOLIGSAMEIET GOLFSTUBBEN 1-9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	65000.00	19000.00

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>
--	--------------	------------------



Årsregnskap 2022

for

Boligsameiet Golfstubben 1-9

Orgnr: 980 231 143

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	405 042	72 833
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-282 832	-163 219
Avdrag lån	65 221	53 130
Opptak lån	0	500 000
Avskrivninger	48 025	48 557
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-300 028	332 209
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	105 014	405 042
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	200 633	430 229
Kortsiktig gjeld	95 619	25 189
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	105 014	405 042



Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		608 490	492 192	684 885	809 468
Kabel-TV/internett		135 828	135 828	130 000	143 256
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 080 267	0	80 484	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 824 585	628 020	895 369	1 152 724
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 165	2 679	7 050	9 165
Styrehonorar	4	65 000	19 000	50 000	65 000
Forsikring		74 321	80 158	70 000	78 992
Forretningsførsel		62 096	58 754	60 000	62 096
Revisjon		7 000	7 000	7 500	7 000
Kommunale avgifter		194 837	170 125	175 000	230 000
Energi/fyring		51 286	43 601	50 000	65 000
Kabel-TV/internett		145 741	128 184	130 000	130 000
Eiendoms- og festeavgift		71 035	71 036	71 000	71 000
Vedlikehold	5	1 316 465	143 453	700 000	200 000
Andre driftskostnader	6	89 693	61 504	97 000	120 081
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 086 639	785 494	1 417 550	1 038 334
DRIFTSRESULTAT		-262 054	-157 474	-522 181	114 390
FINANSINNEKTT/-KOSTNAD					
Netto finansposter	7	20 778	5 745	50 000	14 679
RESULTAT FINANSPOSTER		20 778	5 745	50 000	14 679
Resultat		-282 832	-163 219	-572 181	99 711
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-282 832	-163 219		
SUM DISPONERING		-282 832	-163 219		



Boligsameiet Golfstubben 1-9

Balanse 2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygningsmessig anlegg	9	655 424	703 449
SUM ANLEGGSMIDLER		655 424	703 449
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		21 792	-65 139
Forskuddsbetalte kostnader	10	55 616	71 031
Bankinnskudd		123 225	424 339
SUM OMLØPSMIDLER		200 633	430 229
SUM EIENDELER		856 057	1 133 678
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-373 218	-90 386
SUM EGENKAPITAL		-373 218	-90 386
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 133 656	1 198 877
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 133 656	1 198 877
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 939	0
Påløpte renter		5 071	3 527
Brenselsregnskap og lån	12	56 457	-12 115
Annen kortsiktig gjeld	13	22 152	33 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 619	25 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 057	1 133 678



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med optjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



Boligsameiet Golfstubben 1-9

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ekstra kapitalinnkrevning	1 080 000
Annen driftsrelatert inntekt	267
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 080 267

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 165.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2021/2022, og beløper seg til kr 65 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	363 900
Vedlikehold elektro	249 885
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 232
Vedlikehold brannsikring	6 111
Dører og porter	691 337
Sum vedlikehold	1 316 465

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	3 556
Snøbrøyting/gressklipping	27 876
Verktøy og redskap	3 450
Inventar	448
Nøkler og låser	5 075
Kostnader dugnad	429
Vaktmestertjenester	18 083
Annen fremmed tjeneste	20 657
Kontingenter	1 733
Øredifferanser	0
Bank og kortgebyrer	2 422
Transaksjons- og systemkostnader	5 705
Annen kostnad	260
Sum andre driftskostnader	89 693

NOTE 7 - NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	383
Annen rentekostnad	21 161
Sum netto finansposter	20 778

NOTE 8 - UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap 1.1	-90 386
Overført til/fra egenkapital	-282 832
Opptjent egenkapital 31.12	-373 218



Boligsameiet Golfstubben 1-9

NOTE 9 - BYGNINGSMESSIG ANLEGG

Bergvarmeanlegget er anskaffet i 2014, og er finansiert via lån i DNB.

Anlegget avskrives i takt med nedbetalingen på lånet. Avskrivningen er ført mot konto 2920

Brenselsregnskap og lån.

Bokført verdi 01.01.	703 449
Betalt avdrag/avskrivning 2022	48 025
Sum bygningsmessig anlegg	655 424

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	31 581
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	23 878
Andre forskuddsbetalte kostnader	158
Sum forskuddsbetalte kostnader	55 616

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITINSTITUSJONER

Bank	DNB	DNB
Lånenummer	1636.44.32104	1212.90.80211
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2021	2014
Løpetid	20 år	19 år
Innfrielsesår	2041	2033
Rentesats (nominell)	5,90 %	6,70 %
Opprinnelig lånebeløp	500 000	1 250 000
Lånesaldo 01.01	495 428	703 449
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	17 195	48 025
Lånesaldo 31.12.2021	478 232	655 424

NOTE 12 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av bergvarmeanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk ihht. måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel. I tillegg har det i 2022 blitt avregnet hver seksjons andel av kapitalkostnader i perioden.

Kostnader på brenselsanlegget 2022	106 601
Forskuddsbetalt fra eierne	246 713
Kapitalkostnader 2022	83 655
Sum brenselsregnskap	56 457

Avregnet periode: 01.01.2022-31.12.2022

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	20 022
Mellomregning utlegg	2 130
Sum skyldig for fordeling	22 152



Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Golfstubben 1-9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Golfstubben 1-9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS



Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1M52H-PT5D6-6E251-2T325-QE75D-JBWAJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 14:51:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TMS2H-PT5D6-6E251-2T32S-QE7SD-JBWAU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>