



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 348 212  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GOKSTADVEIEN 4 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: Thomas Nissen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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	1,2	1 134 801	1 032 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 072 923</b>	<b>966 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	629 790	747 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>652 610</b>	<b>769 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>482 191</b>	<b>262 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 111	13
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 111</b>	<b>13</b>
Annen rentekostnad		209 571	160 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 571</b>	<b>160 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>206 460</b>	<b>160 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 731	102 201
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>275 731</b>	<b>102 201</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	4	9 990 000	9 990 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 990 000</b>	<b>9 990 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 990 000</b>	<b>9 990 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 443	25 377
Andre fordringer		91 336	83 692
<b>Sum fordringer</b>		<b>104 779</b>	<b>109 069</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 568	418 493
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>327 568</b>	<b>418 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>432 348</b>	<b>527 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 784 597	-3 060 329
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 824 597</b>	<b>-3 100 329</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-2 784 597</b>	<b>-3 060 329</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 987 103	8 281 819
Øvrig langsiktig gjeld	12	5 136 339	5 198 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 123 442</b>	<b>13 480 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 123 442</b>	<b>13 480 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 961	74 225
Annen kortsiktig gjeld	13	15 542	23 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 503</b>	<b>97 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 945</b>	<b>13 577 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	13 123 442	13 480 036



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475642

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 348 212  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GOKSTADVEIEN 4 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: Thomas Nissen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**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: 991 348 212  
GOKSTADVEIEN 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 134 801	1 032 079
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 072 923</b>	<b>966 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	629 790	747 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>652 610</b>	<b>769 869</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>482 191</b>	<b>262 210</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 111	13
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 111</b>	<b>13</b>
Annen rentekostnad		209 571	160 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209 571</b>	<b>160 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>206 460</b>	<b>160 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 731</b>	<b>102 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 731	102 201
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>275 731</b>	<b>102 201</b>



Organisasjonsnr: 991 348 212  
GOKSTADVEIEN 4 BORETTSLAG

## 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	4	9 990 000	9 990 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 990 000</b>	<b>9 990 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 990 000</b>	<b>9 990 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 443	25 377
Andre fordringer		91 336	83 692
<b>Sum fordringer</b>		<b>104 779</b>	<b>109 069</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 568	418 493
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>327 568</b>	<b>418 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>432 348</b>	<b>527 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 784 597	-3 060 329
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 824 597</b>	<b>-3 100 329</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-2 784 597</b>	<b>-3 060 329</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 987 103	8 281 819



Øvrig langsiktig gjeld	12	5 136 339	5 198 217
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 123 442</b>	<b>13 480 036</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 123 442</b>	<b>13 480 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 961	74 225
Annen kortsiktig gjeld	13	15 542	23 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 503</b>	<b>97 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 945</b>	<b>13 577 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	13 123 442	13 480 036



Organisasjonsnr: 991 348 212  
GOKSTADVEIEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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 Gokstadveien 4 borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>429 707</b>	<b>478 828</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	275 731	102 201
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-294 716	-85 606
Endringer i andre langsiktige poster	-61 878	-65 716
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-80 862</b>	<b>-49 121</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>348 845</b>	<b>429 707</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	13 443	25 377
Forskuddsbetalte forsikr.premie	61 987	57 394
Andre forskuddsbet. kostnader	29 349	26 298
Driftskonto	327 568	418 493
Leverandører	-67 961	-74 225
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 685	-841
Mellomregning finansieringsforetak	-13 857	-22 788
<b>Disponible midler</b>	<b>348 845</b>	<b>429 707</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 072 923	962 412	1 033 868	1 136 376
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 072 923</b>	<b>962 412</b>	<b>1 033 868</b>	<b>1 136 376</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	3 951	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>3 951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 072 923</b>	<b>966 363</b>	<b>1 033 868</b>	<b>1 136 376</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	5	45 382	56 563	56 500	55 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	67 767	63 317	65 500	71 900
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	5 600	6 664
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 528	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	175 722	295 470	65 000	70 000
Revisjonshonorar		4 298	4 164	4 318	4 600
Forretningsførerhonorar		29 820	28 756	29 820	30 685
Andre honorar	9	8 143	14 886	7 388	7 000
Kontorkostnad		0	540	500	500
TV/bredbånd		57 504	57 504	57 504	57 504
Forsikring		235 779	218 362	236 578	254 942
Andre kostnader	10	5 375	5 958	7 080	8 829
<b>Sum kostnad</b>		<b>652 610</b>	<b>769 869</b>	<b>558 608</b>	<b>590 944</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>420 313</b>	<b>196 494</b>	<b>475 260</b>	<b>545 432</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		61 878	65 716	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>482 191</b>	<b>262 210</b>	<b>475 260</b>	<b>545 432</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 111	13	0	0
Rentekostnad		209 571	160 021	148 602	244 575
<b>Netto finansposter</b>		<b>206 460</b>	<b>160 008</b>	<b>148 602</b>	<b>244 575</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 731</b>	<b>102 201</b>	<b>326 658</b>	<b>300 857</b>
Overført til/fra annen egenkapital		275 731	102 201	8 000	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>275 731</b>	<b>102 201</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>



**Balanse 2022 Gokstadveien 4 borettslag**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	9 990 000	9 990 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 990 000</b>	<b>9 990 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		13 443	25 377
Forskuddsbetalte kostnader		91 336	83 692
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		327 568	418 493
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>432 348</b>	<b>527 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>



## Balanse 2022 Gokstadveien 4 borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		40 000	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 824 597	-3 100 329
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 824 597</b>	<b>-3 100 329</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-2 784 597</b>	<b>-3 060 329</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	7 987 103	8 281 819
Borettsinnskudd		3 950 000	3 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 186 339	1 248 217
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 123 442</b>	<b>13 480 036</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 961	74 225
Påløpne renter		1 685	841
Annen kortsiktig gjeld	13	13 857	22 788
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 503</b>	<b>97 854</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 206 945</b>	<b>13 577 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 422 348</b>	<b>10 517 561</b>
Pantstillelser	14	13 123 442	13 480 036

Pantstillelser

14

13 123 442

13 480 036

Sted:

Sandefjord

Dato:

19/3-23

Thomas Nissen  
StyrelederLouise Steinhensen  
StyremedlemFinn Roger Graneng  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 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 driftsmidlets 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 iht driftsmidlets 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.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	509 084	440 244
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	57 504	57 504
3650 Innkrevde felleskostn. renter	204 312	146 267
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	302 023	318 397
<b>Sum</b>	<b>1 072 923</b>	<b>962 412</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	3 951
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 951</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 990 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 990 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 990 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 8 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 43, b.nr 82 i Sandefjord kommune. Festetomt på 1244,5 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP660888.10.1.



## Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6362 Skadedyrutryddelse	32 782	30 776
6391 Snømaking/strøing/føiling	12 600	23 231
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 556
<b>Sum</b>	<b>45 382</b>	<b>56 563</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	67 767	63 317
<b>Sum</b>	<b>67 767</b>	<b>63 317</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	1 528
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>1 528</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	171 547	294 743
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 175	728
<b>Sum</b>	<b>175 722</b>	<b>295 470</b>

Konto 6601 gjelder blant annet utskifting av vinduer.

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

### Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 143	14 886
<b>Sum</b>	<b>8 143</b>	<b>14 886</b>

Konto 6714 gjelder hovedsaklig tilleggsavtale IN.



**Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag**

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
7719 Møter, div. styret	790	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	2 462	4 924
7770 Betalingskostnader	936	945
7771 Andre gebyrer	92	0
7772 Omkostninger inkasso	1 083	0
7773 Omkostninger innkreving	98	89
7795 Husleietap	-87	0
<b>Sum</b>	<b>5 375</b>	<b>5 958</b>



## Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

### Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	40 000	0	40 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 100 329	275 732	-2 824 597
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 100 329</b>	<b>275 732</b>	<b>-2 824 597</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 060 329</b>	<b>275 732</b>	<b>-2 784 597</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag

### Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	<b>16364616221</b>	<b>12136122655</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	3.69 %	4.05 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2050	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 563 494	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 532 592	3 749 227
Avdrag i perioden:	108 855	185 861
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 423 737</b>	<b>3 563 366</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 929 738	2 618 833
Andelssaldo 01.01:	0	1 248 217
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	61 878
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 186 339</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>4 423 737</b>	<b>4 749 705</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136122655	2	593 895	1 187 790
	4	593 894	2 375 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364616221	1	997 947	997 947
	1	826 659	826 659
	1	618 132	618 132
	1	588 342	588 342
	1	379 815	379 815
	1	372 370	372 370
	1	357 473	357 473
	1	283 000	283 000

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



**Noter årsregnskap 2022 Gokstadveien 4 borettslag**

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	13 857	22 788
<b>Sum</b>	<b>13 857</b>	<b>22 788</b>

**Note 14 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	9 173 442
Innskuddskapital	3 950 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>13 123 442</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>9 990 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 3 960 000 kroner.



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 Gokstadveien 4 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gokstadveien 4 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 - Gokstadveien 4 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, 24. mars 2023  
KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor