



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 262 311  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KULLEBUNN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A  
1337 SANDVIKA

### 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: Ole Johan Røstvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	8 500 844	8 160 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 500 844</b>	<b>8 160 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 344 066	1 391 958
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	31 442	25 766
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	5 716 349	6 732 656
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 091 857</b>	<b>8 150 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 408 987</b>	<b>10 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	10	110 209	114 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110 209</b>	<b>114 054</b>
Annen rentekostnad	11	1 040 609	830 675
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 609</b>	<b>830 675</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-930 400</b>	<b>-716 621</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>478 587</b>	<b>-706 093</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>478 587</b>	<b>-706 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>478 588</b>	<b>-706 093</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	12	71 000	71 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	83 170	114 612
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>154 169</b>	<b>185 611</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 469</b>	<b>185 911</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	369 817	72 635
<b>Sum fordringer</b>		<b>369 817</b>	<b>72 636</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	5 212 306	4 386 956
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 212 306</b>	<b>4 386 956</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 582 122</b>	<b>4 459 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 736 592</b>	<b>4 645 503</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	16	-22 823 682	-23 302 270
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 823 682</b>	<b>23 302 270</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 823 682</b>	<b>-23 302 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,19	27 442 038	27 307 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 442 038</b>	<b>27 307 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 442 038</b>	<b>27 307 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 567	140 127
Annen kortsiktig gjeld	18	329 669	500 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 118 235</b>	<b>640 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 560 274</b>	<b>27 947 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 736 592</b>	<b>4 645 503</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 337218

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 262 311  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KULLEBUNN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A  
1337 SANDVIKA

#### 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: Ole Johan Røstvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### 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, 27.03.2023



Organisasjonsnr: 971 262 311  
KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

## 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	8 500 844	8 160 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 500 844</b>	<b>8 160 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 344 066	1 391 958
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	31 442	25 766
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	5 716 349	6 732 656
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 091 857</b>	<b>8 150 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 408 987</b>	<b>10 528</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	10	110 209	114 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>110 209</b>	<b>114 054</b>
Annen rentekostnad	11	1 040 609	830 675
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 040 609</b>	<b>830 675</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-930 400</b>	<b>-716 621</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>478 587</b>	<b>-706 093</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>478 587</b>	<b>-706 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>478 588</b>	<b>-706 093</b>



Organisasjonsnr: 971 262 311  
KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	71 000	71 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	83 170	114 612
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>154 169</b>	<b>185 611</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300</b>	<b>300</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>154 469</b>	<b>185 911</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer	14	369 817	72 635
<b>Sum fordringer</b>		<b>369 817</b>	<b>72 636</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	5 212 306	4 386 956
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 212 306</b>	<b>4 386 956</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 582 122</b>	<b>4 459 591</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 736 592</b>	<b>4 645 503</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	16	-22 823 682	-23 302 270
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 823 682</b>	<b>23 302 270</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 823 682</b>	<b>-23 302 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17,19	27 442 038	27 307 120
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 442 038</b>	<b>27 307 120</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 442 038</b>	<b>27 307 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 567	140 127
Annen kortsiktig gjeld	18	329 669	500 525
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 118 235</b>	<b>640 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 560 274</b>	<b>27 947 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 736 592</b>	<b>4 645 503</b>



Organisasjonsnr: 971 262 311  
KULLEBUNN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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**



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kullebunn Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kullebunn Boligsameies 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 sameiets 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 sameiet 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 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 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

Penneo Dokumentnøkkel: EKT4C-SGX66-CKTOP-FV67U-SP33Z-DJ6BF



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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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.

Oslo, 22. februar 2023  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-22 17:19:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EKT4C-SGX66-CKTOP-FV67U-SP332-DJGBF

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>



## Resultatregnskap Kullebunn Boligsameie, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 735 246	4 673 526	4 669 900	5 553 750
Annen driftsinntekt	2	3 765 598	3 487 382	3 502 612	4 108 500
Sum driftsinntekter		8 500 844	8 160 908	8 172 512	9 662 250
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	1 344 066	1 391 958	1 431 600	1 407 500
Driftskostnad felles	4	2 616 238	2 441 828	2 512 709	2 704 750
Vedlikehold, innkjøp felles	5	441 711	450 358	600 000	600 000
Drift/vedlikehold blokka	7	1 718 834	1 806 945	1 499 514	1 684 500
Påkostninger, rehabilitering, investering	6	0	9 450	0	0
Drift/vedlikehold rekkehus	8	106 787	0	0	0
Drift/Vedlikehold garasjer	9	832 779	2 024 075	166 000	294 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	13	31 442	25 766	25 250	26 500
Sum driftskostnader		7 091 857	8 150 380	6 235 073	6 717 250
Driftsresultat før finansposter		1 408 988	10 528	1 937 439	2 945 000
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	10	110 209	114 054	103 000	103 000
Finanskostnad	11	1 040 609	830 675	897 554	1 315 000
Sum finansposter		-930 400	-716 621	-794 554	-1 212 000
Årsresultat		478 588	-706 093	1 142 885	1 733 000

Kullebunn Boligsameie



## Balanse Kullebunn Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter	12	71 000	71 000
Arbeidsmaskiner	13	24 253	30 445
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		58 917	84 167
Sum varige driftsmidler		154 169	185 611
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		154 469	185 911
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		17 811	60 400
Andre fordringer	14	352 006	12 235
Sum fordringer		369 817	72 636
Bankinnskudd, kasse o.l	15	5 212 306	4 386 956
Sum omløpsmidler		5 582 122	4 459 591
Sum eiendeler		5 736 592	4 645 503

Kullebunn Boligsameie



## Balanse Kullebunn Boligsameie, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	16	-22 823 682	-23 302 270
Sum egenkapital		-22 823 682	-23 302 270
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 19	27 442 038	27 307 120
Sum langsiktig gjeld		27 442 038	27 307 120
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		788 567	140 127
Forskudd felleskostnader		175 111	135 853
Annen kortsiktig gjeld	18	154 558	364 672
Sum kortsiktig gjeld		1 118 235	640 653
Sum gjeld		28 560 274	27 947 773
Sum egenkapital og gjeld		5 736 592	4 645 503

Kullebunn Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tore Bergan  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Unni Mai Lis Thomassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Behn Jacobsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Sandbu  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Turid Lie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
John Martin Aarseth Fonnøløp  
Styremedlem

Kullebunn Boligsameie



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	3 800 416	3 746 045	3 679 110	4 520 750
Avdrag ordinære lån	461 070	459 078	523 790	318 000
Renter ordinære lån	473 760	468 403	467 000	715 000
<b>Sum</b>	<b>4 735 246</b>	<b>4 673 526</b>	<b>4 669 900</b>	<b>5 553 750</b>



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnad blokkene	1 518 918	1 442 007	1 433 500	1 674 500
Avdrag lån blokkene	878 202	967 143	976 112	731 000
Renter lån blokkene	333 852	333 202	334 000	470 000
Garasjeinntekter	547 941	476 620	490 000	625 000
Oppstillingsplass	1 536	0	0	0
Strøm el-bil	266 254	152 717	125 000	260 000
Administrativt tillegg	0	-7	0	0
El bil nedbetaling lån	194 895	91 700	120 000	324 000
Vedlikeholdsinntekter	24 000	24 000	24 000	24 000
<b>Sum</b>	<b>3 765 598</b>	<b>3 487 382</b>	<b>3 502 612</b>	<b>4 108 500</b>

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	726 022	780 850	800 000	800 000
Påløpte feriepenger	103 821	111 662	111 000	74 000
Styreonorar	320 000	306 000	320 000	336 000
Arbeidsgiveravgift	150 692	153 246	158 000	160 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	14 639	15 744	15 600	10 500
Premie ytelsesordn. - Storebrand	28 892	24 456	27 000	27 000
<b>Sum</b>	<b>1 344 066</b>	<b>1 391 958</b>	<b>1 431 600</b>	<b>1 407 500</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 4 - Driftskostnad felles

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	124 587	128 063	125 000	125 000
Containerleie	72 044	75 561	80 000	80 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	949 214	892 524	893 000	1 004 750
Forsikring	929 385	853 383	929 385	994 500
Forvaltning og revisjon	327 058	322 390	324 324	338 500
Innbetalingservice	8 732	9 786	10 000	10 000
Serviceavtaler	0	0	5 000	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Drift, reparasjon maskiner	110 068	73 856	75 000	85 000
Renhold	0	0	10 000	0
Utgifter v/styret	14 517	3 250	5 000	5 000
Kurs/seminarer	18 000	1 980	0	0
Rekvisita, porto, mm	7 277	6 684	7 000	7 500
Datautgifter o.l	19 249	48 018	20 000	20 000
Telefonutgifter	5 714	5 711	6 000	6 000
Fellesarrangement/dugnad	13 998	10 977	12 000	12 000
Gebyr	12 825	8 770	10 000	11 000
Blomster/gaver	3 069	375	500	5 000
Sum	2 616 238	2 441 828	2 512 709	2 704 750

Honorar til revisor er inkl. i forvaltningshonoraret



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp felles

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	43 216	41 137	0	0
Maling, beis, olje	2 670	6 222	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	15 055	2 426	0	0
Skilt	15 982	1 430	0	0
Vaktmesterleilighet	12 159	0	0	0
Oppganger/korridorer	499	0	0	0
Overvåkning	1 818	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	8 239	73 864	0	0
Rørleggersjekk	6 383	0	0	0
VedlikeholdVVS	1 240	4 088	0	0
Elektriker, materialer	6 187	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	7 440	0	0
Vedlikehold elektro	0	5 050	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	10 217	149 478	0	0
Sand, pukk, salt	10 889	9 217	0	0
Asfalt	0	825	0	0
Grunnarbeider, drenering	0	86 125	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	224 810	0	0	0
Renovasjonsanlegg	71 719	20 963	0	0
Trafikksikring	0	5 911	0	0
Egenandel skade	0	-6 000	0	0
Teknisk bistand	0	21 000	0	0
Redskap/vaktmesterbod	0	1 085	0	0
Traktor	7 484	0	0	0
Feiemaskin	3 145	19 799	0	0
Mobiltelefon	0	299	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	600 000	600 000
Sum	441 711	450 358	600 000	600 000

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Teknisk bistand	0	9 450	0	0
Sum	0	9 450	0	0

### Note 7 - Drift/vedlikehold blokka

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	46 329	303 570	225 000	125 000
Strøm el.kjele	430 771	351 158	200 000	350 000
Vann- og avløpsavgift	851 759	746 127	798 514	930 000
Avregning vann- og avløpsavg.	10 811	-22 376	0	0
Renovasjon	3 217	3 024	0	0
Serviceavt. ventilasjon	11 328	0	0	0
Serviceavtaler	0	10 943	10 000	11 000
Matteservice	22 096	15 670	16 000	18 500
Trappevask	189 369	192 590	200 000	200 000



## Noter Kullebunn Boligsameie

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Note 7 - Drift/vedlikehold blokka</b>				
Låse, nøkler, ringeanlegg	2 883	0	0	0
Tak	5 762	0	0	0
Oppganger/korridorer	1 031	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	0	33 756	0	0
Ventilasjon	116 826	172 484	0	0
Vedlikehold VVS	9 334	0	0	0
Elektriker, materialer	10 465	0	0	0
El-bil anlegg	630	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	6 223	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>1 718 834</b>	<b>1 806 945</b>	<b>1 499 514</b>	<b>1 684 500</b>

## Note 8 - Drift/vedlikehold rekkehus

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Maling, beis, olje	94 318	0	0	0
Teknisk bistand	12 469	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>106 787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Drift/vedlikehold garasjer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	31 201	86 370	75 000	10 000
Strøm el-bil	391 924	0	0	260 000
Strøm el.kjele	0	1 107	5 000	0
Juridisk rådgivning/bistand	0	119	0	0
Datautgifter o.l	689	1 183	0	0
Blomster/gaver	0	592	0	0
Diverse	0	0	50 000	0
Maling, beis, olje	0	4 123	0	0
Låse, nøkler, ringeanlegg	0	1 731	0	0
Skilt	0	37 764	0	0
Port	59 474	18 737	0	0
Elektriker, materialer	25 286	0	0	0
El-bil anlegg	324 204	1 872 350	36 000	24 000
<b>Sum</b>	<b>832 779</b>	<b>2 024 075</b>	<b>166 000</b>	<b>294 000</b>

## Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	2 056	2 648	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	5	2 259	3 000	3 000
Renter plasseringskonto	9 325	9 080	10 000	10 000
Utbytte Gjensidige	98 823	100 067	90 000	90 000
<b>Sum</b>	<b>110 209</b>	<b>114 054</b>	<b>103 000</b>	<b>103 000</b>



Noter Kullebunn Boligsameie

**Note 11 - Finanskostnad**

	<b>Regnskap 2022-12</b>	<b>Regnskap 2021-12</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Renteutgifter langsiktig lån	564 038	497 440	486 000	715 000
Renter lån el-bil anlegg	90 757	0	79 252	130 000
Rentekostnader blokkene	385 814	333 235	332 302	470 000
<b>Sum</b>	<b>1 040 609</b>	<b>830 675</b>	<b>897 554</b>	<b>1 315 000</b>

**Note 12 - Bygninger/tomter**

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>
Bygninger	71 000	71 000
<b>Sum</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger



Noter Kullebunn Boligsameie

Note 13 - Arbeidsmaskiner

	Kubota frontklipper	Kärcher BR 120/150 R Bp	Brenderup Arbeidsmaskin 2260WSB1300		Snøfreser	Brenderup tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 250	126 250	30 961	72 785	87 500	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 250	126 250	30 961	72 785	87 500	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 250	67 333	6 708	72 785	87 500	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	58 917	24 253	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	25 250	6 192	0	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2020	2021	2008	2010	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	3	3

	New Holland T5050	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	700 000	48 375
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	700 000	48 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	700 000	48 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2012	2013
Antatt levetid i år :	5	5



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Annen restanse	0	1 880
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	0	621
Andre kortsiktige fordringer	286 102	9 684
Erstatningsmessige skader	65 854	0
<b>Sum</b>	<b>352 006</b>	<b>12 235</b>

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr.0

### Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	4 812
Bankinnskudd (driftskto)	1 702 980	4 345 718
Plasseringskonto 31+	3 509 325	0
Skattetrekkskonto	0	36 425
<b>Sum</b>	<b>5 212 306</b>	<b>4 386 956</b>

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

### Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-23 302 270	-22 596 177
Fra årets resultat	478 588	-706 093
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>-22 823 682</b>	<b>-23 302 270</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-22 823 682</b>	<b>-23 302 270</b>

Boligselskapet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note

#### Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>Balanse 2022-12</b>	<b>Balanse 2021-12</b>
Gjeldsbrevlån	15 042 746	0
Gjeldsbrevlån	0	10 792 202
Gjeldsbrevlån	2 372 224	1 090 268
Gjeldsbrevlån	0	15 424 650
Gjeldsbrevlån	10 027 068	0
<b>Sum</b>	<b>19</b>	<b>27 307 120</b>

Det er stilt følgende pant: Blankolån

#### Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2022-12</b>	<b>Regnskap 2021-12</b>
Skattetrekk	0	36 425
Arbeidsgiveravgift	20 762	14 785
Påløpt arbeidsgiveravgift	14 638	15 744
Påløpte feriepenger	103 821	111 661
Påløpte renter	3 771	51 680
Forskudd inkassogebyr (mva)	150	450
Annen kortsiktig gjeld	11 416	133 927
<b>Sum</b>	<b>154 558</b>	<b>364 672</b>



## Noter Kullebunn Boligsameie

### Note 19 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Rehab garasje	Strøm el biler	Rehab terraser/gavlveg blokker	Rehab garasje	Rehab terraser/gavlveg blokker	El-bil
Lånenummer:	<b>94927028098</b>	<b>94927028101</b>	<b>94927028128</b>	<b>96660137227</b>	<b>96660137235</b>	<b>96660137243</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2017	2013	2022	2022	2022
Rentesats:	3.14 %	3.14 %	3.14 %	5.05 %	5.04 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	10.01.2022	10.01.2022	10.01.2022	29.02.2048	30.09.2033	29.02.2032
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	1 300 000	19 100 000	15 425 000	10 793 000	2 591 000
Lånesaldo 01.01:	15 424 650	1 090 268	10 792 202	0	0	0
Avdrag i perioden:	15 424 650	1 090 268	10 792 202	382 254	765 932	218 776
Opptak i perioden:	0	0	0	15 425 000	10 793 000	2 591 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 042 746</b>	<b>10 027 068</b>	<b>2 372 224</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	13 402 239	6 059 318	1 220 524

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137227	36	82 511	2 970 396
	46	80 792	3 716 432
	20	68 759	1 375 180
	20	65 321	1 306 420
	20	63 602	1 272 040
	34	61 883	2 104 022
	20	58 445	1 168 900
	10	32 661	326 610
	10	30 942	309 420
	10	29 223	292 230
	9	22 347	201 123
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137235	20	118 932	2 378 640
	20	102 885	2 057 700
	20	100 054	2 001 080
	20	81 176	1 623 520
	10	60 410	604 100
	10	51 915	519 150
	19	44 363	842 897
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137243	36	13 012	468 432
	46	12 741	586 086
	20	10 843	216 860
	20	10 301	206 020
	20	10 030	200 600
	34	9 759	331 806



Noter Kullebunn Boligsameie

Gjeld

20	9 217	184 340
10	5 151	51 510
10	4 879	48 790
10	4 608	46 080
9	3 524	31 716

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	3 818 939	6 113 650
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	478 588	-706 093
Fradrag kjøpesum arbeidsmaskiner	0	-30 961
Tilbakeføring avskrivninger	31 442	25 766
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-28 364 630	-1 583 424
Opptak lån	28 809 000	0
Årets endring disponible midler	954 400	-2 294 712
Disponible midler 31.12	4 463 887	3 818 939



## Resultat og balanse med noter for Kullebunn Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Kullebunn Boligsameie

Styreleder	Tore Bergan (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Monica Behn Jacobsen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	John Martin Aarseth Fonnøløp (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Turid Lie (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Unni Mai Lis Thomassen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Petter Sandbu (sign.)	22.02.2023