



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	919 407 883
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KULLHUSET OG MALMHUSET PRIVATE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Prinsegata 4 3256 LARVIK

### 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:	Jon Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2023

### 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, 08.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 409 177	1 096 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 409 177</b>	<b>1 096 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3,4,5	446 578	449 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>545 094</b>	<b>545 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>864 083</b>	<b>551 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40	33
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40</b>	<b>33</b>
Annen finanskostnad		777 573	480 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>777 573</b>	<b>480 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-777 533</b>	<b>-480 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>162 246</b>	<b>143 257</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>162 246</b>	<b>143 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 550</b>	<b>70 523</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	6	59 760 000	59 760 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 484	63 325
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 484</b>	<b>63 325</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 235	369 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>514 719</b>	<b>432 419</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 719</b>	<b>432 419</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	373 495	286 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>373 495</b>	<b>286 945</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>433 495</b>	<b>346 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 731 000	31 731 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	29 029 000	28 029 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 085	73 170
Annen kortsiktig gjeld		15 139	12 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 224</b>	<b>85 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 841 224</b>	<b>59 845 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	59 760 000	59 760 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361263

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 407 883  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KULLHUSET OG MALMHUSET PRIVATE  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

**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: Jon Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 919 407 883  
KULLHUSET OG MALMHUSET PRIVATE  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 409 177	1 096 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 409 177</b>	<b>1 096 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3, 4, 5	446 578	449 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>545 094</b>	<b>545 093</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>864 083</b>	<b>551 129</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40	33
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40</b>	<b>33</b>
Annen finanskostnad		777 573	480 639
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>777 573</b>	<b>480 639</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-777 533</b>	<b>-480 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>162 246</b>	<b>143 257</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>162 246</b>	<b>143 257</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 550</b>	<b>70 523</b>



Organisasjonsnr: 919 407 883  
KULLHUSET OG MALMHUSET PRIVATE  
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	6	59 760 000	59 760 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 484	63 325
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 484</b>	<b>63 325</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 235	369 094
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>514 719</b>	<b>432 419</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 719</b>	<b>432 419</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	373 495	286 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>373 495</b>	<b>286 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>433 495</b>	<b>346 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 731 000	31 731 000



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	29 029 000	28 029 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		66 085	73 170
Annen kortsiktig gjeld		15 139	12 304
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 224</b>	<b>85 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 841 224</b>	<b>59 845 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	59 760 000	59 760 000



Organisasjonsnr: 919 407 883  
KULLHUSET OG MALMHUSET PRIVATE  
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: NNMX1-7JFU-1AUE2-M4MFE-4B608-7C5FV



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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 21. mars 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: NNMX1-7JFU-1AUE2-M4MFE-4B6C8-7C5FV



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-21 11:43:34 UTC



Penneo document key: NNMX1-7JFU-TAUE2-M4MFE-4B6O8-7C5FV

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



## Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

## Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	346 945	276 423	346 945	433 495
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	86 550	70 523	29 000	14 000
Innbetalt IN andelseiere	1 000 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-1 000 000	0	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>86 550</b>	<b>70 523</b>	<b>29 000</b>	<b>14 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>433 495</b>	<b>346 945</b>	<b>375 945</b>	<b>447 495</b>

Årsoppgjør 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag



## Resultatregnskap 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		441 888	441 888	442 000	468 000
Innkrevde lånekostnader		778 703	481 587	666 000	1 340 000
Andre driftsinntekter	1	188 586	172 747	172 000	220 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 409 177</b>	<b>1 096 222</b>	<b>1 280 000</b>	<b>2 028 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	2 820	2 820	3 000	3 000
Styrehonorar		20 000	20 000	21 000	21 000
Revisjonshonorar		4 674	4 518	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		56 670	56 670	58 000	60 000
Kontingent LABO / NBBL		1 182	1 182	1 000	1 000
Vedlikehold	3	6 663	26 142	72 000	72 000
Sameieutgifter		79 200	78 000	72 000	86 000
Kabel-tv og bredbånd		75 696	72 734	74 000	78 000
Forsikring		44 641	42 116	44 000	48 000
Kommunale avgifter	4	130 066	129 098	125 000	170 000
Energi og strøm		117 326	106 248	90 000	120 000
Andre driftskostnader	5	6 156	5 565	20 000	10 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>545 094</b>	<b>545 093</b>	<b>585 000</b>	<b>674 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>864 083</b>	<b>551 129</b>	<b>695 000</b>	<b>1 354 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		40	33	0	0
Rentekostnader		777 573	480 639	666 000	1 340 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-777 533</b>	<b>-480 607</b>	<b>-666 000</b>	<b>-1 340 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>86 550</b>	<b>70 523</b>	<b>29 000</b>	<b>14 000</b>

## Årsoppgjør 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	8 689 833	8 689 833
Bygninger	6	51 070 167	51 070 167
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 041	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 443	63 325
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		441 235	369 094
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 719</b>	<b>432 419</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>

## Årsoppgjør 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	7	286 945	286 945
Årets resultat	7	86 550	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>433 495</b>	<b>346 945</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	30 731 000	31 731 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	5 125 000	4 125 000
Borettsinnskudd	9	23 904 000	23 904 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 760 000</b>	<b>59 760 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 484	0
Skyldige avregninger til beboere		0	12 304
Leverandørgjeld		66 085	73 170
Annen kortsiktig gjeld		3 655	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>81 224</b>	<b>85 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 841 224</b>	<b>59 845 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 274 719</b>	<b>60 192 419</b>
Pantestillelser	10	59 760 000	59 760 000

Larvik, 31.12.2022

Årsoppgjør 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

#### Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Oppvarming leiligheter	91 628	75 366
Kaldtvann	24 958	25 381
Til realsameiet	72 000	72 000
<b>Sum</b>	<b>188 586</b>	<b>172 747</b>



## Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
<b>Sum</b>	<b>2 820</b>	<b>2 820</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Vedlikehold VVS	6 663	18 667
Vedlikehold elektro	0	7 475
<b>Sum</b>	<b>6 663</b>	<b>26 142</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Premie sikringsordning	3 840	3 273
Bank- og betalingsgebyr	2 316	2 291
Andre kostnader	0	1
<b>Sum</b>	<b>6 156</b>	<b>5 565</b>



## Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2018
Kostpris tomt	8 689 833
Kostpris bygninger	51 070 167
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>59 760 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

### Note 7 - Egenkapital

	<b>Regnskap 2022-12</b>	<b>Regnskap 2021-12</b>
Innskutt andelskapital	60 000	60 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	286 945	216 423
+/- Årets resultat	86 550	70 523
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>433 495</b>	<b>346 945</b>

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 5 000,-.



## Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

### Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Eika Boligkreditt AS</b>
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	200195220
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.75 %
Betingelser:	Avdragsfritt tom september 2038
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	35 856 000
Lånesaldo 01.01:	31 731 000
Avdrag i perioden:	1 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>30 731 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	30 731 000
Andelssaldo 01.01:	4 125 000
Innbetalt IN i perioden:	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>5 125 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>35 856 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 200195220	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 480 000	3 480 000
	1	3 360 000	3 360 000
	2	3 300 000	6 600 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 394 000	2 394 000
	1	2 352 000	2 352 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 510 000	1 510 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 200195220 har første avdrag 30.10.2038 med kr 45 879	1	3 960 000	5 912
	1	3 480 000	5 195
	1	3 360 000	5 016
	2	3 300 000	4 927
	1	2 970 000	4 434
	1	2 394 000	3 574
	1	2 352 000	3 511
	1	2 310 000	3 449
	1	1 795 000	2 680
	1	1 510 000	2 254



**Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellegjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellegjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellegjeld.



Noter til regnskapet 2022 for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opprinnelig innskudd	23 904 000	23 904 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>23 904 000</b>	<b>23 904 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 10 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 59 760 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 59 760 000,-.



Resultat og balanse med noter for Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kullhuset og Malmhuset Private Borettslag**

Styreleder	Jon Helgesen (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Ann Kristin Fjellvik Andersen (sign.)	12.03.2023
Styremedlem	Klaus Detlef Krüger (sign.)	10.03.2023