



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 307 900  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Follo  
Idrettsveien 9  
1400 SKI

### 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: Dennis Palij Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

### 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, 12.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 297 287	1 161 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 274 233</b>	<b>1 137 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	65 037	65 037
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	721 447	688 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>786 484</b>	<b>753 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>510 803</b>	<b>408 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 146	26
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 146</b>	<b>26</b>
Annen rentekostnad		368 478	260 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>368 478</b>	<b>260 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>363 333</b>	<b>260 247</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 470	147 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 470</b>	<b>147 926</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	27 720 000	27 720 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 720 000</b>	<b>27 720 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 720 000</b>	<b>27 720 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		697	6 705
Andre fordringer	12	39 223	18 544
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 920</b>	<b>25 249</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		505 075	514 071
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>505 075</b>	<b>514 071</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>544 995</b>	<b>539 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 444 315	1 296 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 364 315</b>	<b>1 216 845</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>1 444 315</b>	<b>1 296 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	13 751 369	13 843 085
Øvrig langsiktig gjeld	14	13 011 703	13 034 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 763 072</b>	<b>26 877 842</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 763 072</b>	<b>26 877 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 325	14 858
Annen kortsiktig gjeld	15	34 283	69 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 608</b>	<b>84 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 820 680</b>	<b>26 962 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	26 763 072	26 877 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 472470

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 307 900  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Usbl Follo  
Idrettsveien 9  
1400 SKI

**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: Dennis Palij Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 987 307 900  
SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 297 287	1 161 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 274 233</b>	<b>1 137 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	65 037	65 037
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	721 447	688 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>786 484</b>	<b>753 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>510 803</b>	<b>408 173</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 146	26
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 146</b>	<b>26</b>
Annen rentekostnad		368 478	260 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>368 478</b>	<b>260 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>363 333</b>	<b>260 247</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 471</b>	<b>147 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 470	147 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 470</b>	<b>147 926</b>



Organisasjonsnr: 987 307 900  
SALMAKERTUNET 1 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	3	27 720 000	27 720 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 720 000</b>	<b>27 720 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 720 000</b>	<b>27 720 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		697	6 705
Andre fordringer	12	39 223	18 544
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 920</b>	<b>25 249</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		505 075	514 071
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>505 075</b>	<b>514 071</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>544 995</b>	<b>539 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 444 315	1 296 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 364 315</b>	<b>1 216 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>1 444 315</b>	<b>1 296 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	13 751 369	13 843 085



Øvrig langsiktig gjeld	14	13 011 703	13 034 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 763 072</b>	<b>26 877 842</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 763 072</b>	<b>26 877 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 325	14 858
Annen kortsiktig gjeld	15	34 283	69 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 608</b>	<b>84 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 820 680</b>	<b>26 962 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	26 763 072	26 877 842



Organisasjonsnr: 987 307 900  
SALMAKERTUNET 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>454 688</b>	<b>427 291</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	147 470	147 926
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-91 716	-95 957
Endringer i andre langsiktige poster	-23 054	-24 572
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>32 699</b>	<b>27 397</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>487 387</b>	<b>454 688</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	697	6 705
Mellomregning finansieringsforetak	9 013	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	5 297	4 858
Andre forskuddsbet. kostnader	24 913	13 686
Driftskonto	505 075	514 071
Leverandører	-23 325	-14 858
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 976	-1 479
Mellomregning finansieringsforetak	0	-6 705
Påløpte energikostnader	-31 307	-49 632
Forskudd / overdekning	0	-11 958
<b>Disponible midler</b>	<b>487 387</b>	<b>454 688</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 274 233	1 137 102	1 135 754	1 413 480
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 274 233</b>	<b>1 137 102</b>	<b>1 135 754</b>	<b>1 413 480</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 274 233</b>	<b>1 137 102</b>	<b>1 135 754</b>	<b>1 413 480</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	8 037	8 037	8 000	8 000
Styrehonorar	2	57 000	57 000	57 000	57 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	267 648	262 275	232 000	305 000
Kostnad eiendom/lokale	5	250	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	6	184 297	159 956	180 000	190 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	913	913	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	799	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	46 219	51 302	91 000	96 000
Revisjonshonorar		4 596	288	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		45 893	44 256	48 000	48 000
Andre honorar	10	6 997	6 747	10 000	10 000
TV/bredbånd		98 686	92 925	100 000	104 000
Kontingent og gaver		4 800	4 800	5 000	5 000
Forsikring		60 564	63 862	74 000	72 000
Andre kostnader	11	584	341	1 000	1 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>786 484</b>	<b>753 501</b>	<b>811 000</b>	<b>901 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>487 749</b>	<b>383 601</b>	<b>324 754</b>	<b>512 480</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		23 054	24 572	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>510 803</b>	<b>408 173</b>	<b>324 754</b>	<b>512 480</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		5 146	26	0	0
Rentekostnad		368 478	260 273	256 000	508 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>363 333</b>	<b>260 247</b>	<b>256 000</b>	<b>508 000</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>147 470</b>	<b>147 926</b>	<b>68 754</b>	<b>4 480</b>
Overført til/fra annen egenkapital		147 470	147 926	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>147 470</b>	<b>147 926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	2 772 000	2 772 000
Bygninger	3	24 948 000	24 948 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 720 000</b>	<b>27 720 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		697	6 705
Andre kortsiktige fordringer	12	9 013	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 210	18 544
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		505 075	514 071
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>544 995</b>	<b>539 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>



## Balanse 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		80 000	80 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 364 315	1 216 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 364 315</b>	<b>1 216 845</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>1 444 315</b>	<b>1 296 845</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	13 751 369	13 843 085
Borettssinnskudd		8 316 000	8 316 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	4 695 703	4 718 757
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 763 072</b>	<b>26 877 842</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	11 958
Leverandørgjeld		23 325	14 858
Påløpne renter		2 976	1 479
Annen kortsiktig gjeld	15	31 307	56 337
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 608</b>	<b>84 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 820 680</b>	<b>26 962 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 264 995</b>	<b>28 259 320</b>
Pantstillelser	16	26 763 072	26 877 842

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Dennis Palij Bråten  
StyrelederTim Sverre Enge  
StyremedlemCamilla Olsen Østby  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 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. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht 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.

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 Salmakertunet 1 Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	715 428	681 312
3619 Dugnadstillegg	8 088	17 088
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	90 240	84 480
3650 Innkrevde felleskostn. renter	367 902	257 812
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	92 574	96 410
<b>Sum</b>	<b>1 274 233</b>	<b>1 137 102</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 037	8 037
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	57 000	57 000
<b>Sum</b>	<b>65 037</b>	<b>65 037</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 948 000	2 772 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 948 000	2 772 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 948 000	2 772 000
Anskaffelsesår :	2008	2008
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 16 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 136 , b.nr 234 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 419 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring polise nr. 7274693.

### Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	59 946	48 486
6260 Fjernvarme	207 702	213 788
<b>Sum</b>	<b>267 648</b>	<b>262 275</b>



## Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6392 Containerleie/tømming	250	0
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	184 297	159 956
<b>Sum</b>	<b>184 297</b>	<b>159 956</b>

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

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	913	913
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>913</b>

Konto 6420: Årslisens for HMS permen.

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	799
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>799</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6617 Vedlikehold brannvernustyr	22 565	31 134
6619 Dugnadsutbetaling	0	7 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 800	2 668
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	5 854	0
<b>Sum</b>	<b>46 219</b>	<b>51 302</b>

Konto 6621: Rens av ventilasjon og reparasjon av radiator.

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

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 997	6 747
<b>Sum</b>	<b>6 997</b>	<b>6 747</b>

Konto 6714: Tilleggsavtale for IN og nøkkeladministrasjon.



## Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	62	136
7773 Omkostninger innkreving	223	177
7790 Andre kostnader	300	0
7795 Husleietap	0	28
<b>Sum</b>	<b>584</b>	<b>341</b>

### Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	9 013	0
<b>Sum</b>	<b>9 013</b>	<b>0</b>

Konto 1542: Til gode hos Klare Finans AS, utbetales i 2023.



Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	80 000	0	80 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>	<b>80 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 216 845	147 470	1 364 315
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 216 845</b>	<b>147 470</b>	<b>1 364 315</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 296 845</b>	<b>147 470</b>	<b>1 444 315</b>



## Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12135768705	12132485931	12114685885
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2008	2008
Rentesats:	3.95 %	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027	30.06.2058	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	16 614 000	2 790 000
Lånesaldo 01.01:	184 802	12 374 635	1 283 648
Avdrag i perioden:	29 985	0	61 731
Lånesaldo 31.12:	154 817	12 374 635	1 221 917
Saldo 5 år frem i tid:	0	12 374 635	910 284
Andelssaldo 01.01:	0	4 239 365	479 392
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	23 054
Andelssaldo 31.12:	0	4 239 365	456 338
Sum pantegjeld for lån:	154 817	16 614 000	1 678 255

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114685885	1	119 343	119 343
	1	118 154	118 154
	1	112 217	112 217
	1	109 841	109 841
	2	101 530	203 060
	2	97 967	195 934
	1	94 405	94 405
	2	90 249	180 498
	1	88 467	88 467
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132485931	1	1 208 600	1 208 600
	1	1 196 576	1 196 576
	1	1 136 446	1 136 446
	1	1 112 395	1 112 395
	2	1 028 213	2 056 426
	2	992 136	1 984 272
	1	956 058	956 058
	2	913 967	1 827 934
	1	895 928	895 928
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135768705	1	11 099	11 099
	2	11 097	22 194
	2	10 410	20 820
	1	10 408	10 408
	2	9 068	18 136
	2	9 066	18 132
	5	9 026	45 130
	1	8 899	8 899



**Noter årsregnskap 2022 Salmakertunet 1 Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

**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 Salmakertunet 1 Borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	31 307	49 632
2985 Mellomregning finansieringsforetak	0	6 705
<b>Sum</b>	<b>31 307</b>	<b>56 337</b>

Konto 2937: Fjernvarme- og strømkostnad for desember 2022 som er betalt i 2023.

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	18 447 072
Innskuddskapital	8 316 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>26 763 072</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>27 720 000</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 kr. 8 436 000.



Resultat og balanse med noter for Salmakertunet 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Salmakertunet 1 Borettslag**

Styreleder	Dennis Palij Bråten (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Tim Sverre Enge (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Camilla Olsen Østby (sign.)	21.02.2023



**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 generalforsamlingen i Salmakertunet 1 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Salmakertunet 1 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 - Salmakertunet 1 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 modifiserer 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.

Oslo, 27. februar 2023  
KPMG AS

Gunnar Sotnakk  
Statsautorisert revisor