



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 719 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KUVÅGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 28.04.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 536 995 | 537 059 |
| Sum inntekter | | 536 995 | 537 059 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 39 935 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 1 |
| Annen driftskostnad | | 1 125 608 | 410 911 |
| Sum kostnader | | 1 171 248 | 450 847 |
| Driftsresultat | | -634 253 | 86 212 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 433 | 153 |
| Sum finansinntekter | | 1 433 | 153 |
| Annen finanskostnad | | 48 827 | 4 022 |
| Sum finanskostnader | | 48 827 | 4 022 |
| Netto finans | | -47 394 | -3 869 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -681 647 | 82 343 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -681 647 | 82 343 |
| Årsresultat | | -681 647 | 82 343 |
| Totalresultat | | -681 647 | 82 343 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -681 647 | 82 343 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -681 647 | 82 343 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 8 079 |
| Sum fordringer | | 0 | 8 079 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 759 | 1 395 294 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 759 | 1 395 294 |
| Sum omløpsmidler | | 700 759 | 1 403 373 |
| SUM EIENDELER | | 700 759 | 1 403 373 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 353 114 |
| Udekket tap | | 328 533 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -328 533 | 353 114 |
| Sum egenkapital | | -328 533 | 353 114 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 966 116 | 997 227 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 966 116 | 997 227 |
| Sum langsiktig gjeld | | 966 116 | 997 227 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 331 | 219 |
| Leverandørgjeld | | 53 482 | 49 716 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 9 362 | 3 096 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 63 175 | 53 032 |
| Sum gjeld | | 1 029 291 | 1 050 259 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 700 759 | 1 403 373 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361875

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 719 630
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KUVÅGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 911 719 630
KUVÅGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 536 995 | 537 059 |
| Sum inntekter | | 536 995 | 537 059 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 39 935 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 1 |
| Annen driftskostnad | | 1 125 608 | 410 911 |
| Sum kostnader | | 1 171 248 | 450 847 |
| Driftsresultat | | -634 253 | 86 212 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 433 | 153 |
| Sum finansinntekter | | 1 433 | 153 |
| Annen finanskostnad | | 48 827 | 4 022 |
| Sum finanskostnader | | 48 827 | 4 022 |
| Netto finans | | -47 394 | -3 869 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -681 647 | 82 343 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -681 647 | 82 343 |
| Årsresultat | | -681 647 | 82 343 |
| Totalresultat | | -681 647 | 82 343 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -681 647 | 82 343 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -681 647 | 82 343 |



Organisasjonsnr: 911 719 630
KUVÅGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 8 079 |
| Sum fordringer | | 0 | 8 079 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 759 | 1 395 294 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 700 759 | 1 395 294 |
| Sum omløpsmidler | | 700 759 | 1 403 373 |
| SUM EIENDELER | | 700 759 | 1 403 373 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 353 114 |
| Udekket tap | | 328 533 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -328 533 | 353 114 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | -328 533 | 353 114 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 966 116 | 997 227 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 966 116 | 997 227 |
| Sum langsiktig gjeld | 966 116 | 997 227 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 331 | 219 |
| Leverandørgjeld | 53 482 | 49 716 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 362 | 3 096 |
| Sum kortsiktig gjeld | 63 175 | 53 032 |
| Sum gjeld | 1 029 291 | 1 050 259 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 700 759 | 1 403 373 |



Organisasjonsnr: 911 719 630
KUVÅGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2023

Kuvågen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 6307





Velkommen til årsmøte i Kuvågen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6307>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Revisjon av vedtekter
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kuvågen Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kine Nyhammer og Atle Fauskanger er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6307 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

Sak 5

Revisjon av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 51, bnr 519 i Os kommune, med påståendebygninger. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder. Balkonger/plattinger inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/platting). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, inngangsdører, vinduer, store deler av utearealet med lekeareal, og utvendige parkeringsplasser på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreipunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Utvendig parkering utgjør fellesareal i sameiet, til sammen 54 plasser. Av disse er 42 parkeringsplasser plassert sør vest på eiendommen mot Brothaugen. De resterende 12 parkeringsplassene er plassert nord vest på sameiets tomt langs Greidalsvegen.

Endres til:



§2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 51, bnr 519 i Os kommune, med påståendebygninger. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder. Balkonger/plattinger med terrassebord inngår i bruksenheterne. Det er

fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/platting).

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, inngangsdører, vinduer, store deler av utearealet med lekeareal, og utvendige parkeringsplasser på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringssskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Utvendig parkering utgjør fellesareal i sameiet, til sammen 54 plasser. Av disse er 42 parkeringsplasser plassert sør vest på eiendommen mot Brothaugen. De resterende 12 parkeringsplassene er plassert nord vest på sameiets tomt langs Greidalsvegen.

Styrets innstilling

Styret foreslår av revisjoenen godkjennes

Forslag til vedtak

Revisjoenen godkjennes



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Linga
- Frode Hodnelid Vik

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Linga
- Frode Hodnelid Vik
- Jeanette Gudmundsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Vangsnes



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|----------------|
| Leder | Idar Selvik Henriksen | Brothaugen 4L |
| Styremedlem | Atle Fauskanger | Brothaugen 4 J |
| Styremedlem | Jeanette Gudmundsen | Brothaugen 4 H |
| Varamedlem | Grete Vangsnes | Brothaugen 4 A |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kuvagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kuvågen Boligsameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

Kuvågen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911719630, og ligger i BJØRNAFJORDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 519

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kuvågen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 5 Styremøter
- Pussing og maling av trapper og rekkverk
- Startet innhenting av tilbud på brøyte tjenester
- Sett på strømvartalen for fellesstrøm.

Fremtidige planer:

- Det bør begynnes innhenting av tilbud for maling av bygninger i neste periode.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold parkeringsanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente..

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 637 584.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kuvågen Boligsameie.

Lån

Kuvågen Boligsameie har lån i Obos.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 52 300.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kuvågen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kuvågen Boligsameie** som viser et underskudd på kr 681 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 21. februar 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



KUVÅGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 911 719 630, KUNDENR. 6307

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 537 024 | 537 024 | 537 000 | 537 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | -29 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 35 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 536 995 | 537 059 | 537 000 | 537 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -4 935 | -5 000 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -35 000 | -35 000 | -35 000 |
| Avskrivninger | | 0 | -1 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 420 | -4 298 | -4 400 | -4 600 |
| Forretningsførerhonorar | | -49 830 | -48 195 | -49 800 | -52 300 |
| Konsulenthonorar | 6 | -660 | -24 716 | -3 000 | -3 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -779 221 | -70 921 | -533 800 | -59 800 |
| Forsikringer | | -39 137 | -36 844 | -39 100 | -41 900 |
| Energi/fyring | | -8 094 | -7 918 | -7 000 | -7 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -171 336 | -171 336 | -174 800 | -174 800 |
| Andre driftskostnader | 8 | -72 910 | -46 683 | -48 000 | -49 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 171 248 | -450 847 | -899 900 | -432 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | -634 253 | 86 212 | -362 900 | 104 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 1 433 | 153 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -48 827 | -4 022 | -37 000 | -95 600 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -47 394 | -3 869 | -37 000 | -95 600 |
| ÅRSRESULTAT | | -681 647 | 82 343 | -399 900 | 8 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 82 343 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -353 114 | 0 | | |
| Udekket tap | | -328 533 | 0 | | |



KUVÅGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 911 719 630, KUNDENR. 6307

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 8 079 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 700 759 | 1 395 294 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 700 759 | 1 403 373 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 700 759 | 1 403 373 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 353 114 |
| Udekket tap | 11 | -328 533 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -328 533 | 353 114 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 966 116 | 997 227 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 966 116 | 997 227 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 9 327 | 2 311 |
| Leverandørgjeld | | 53 482 | 49 717 |
| Påløpte renter | | 331 | 219 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 35 | 785 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 63 175 | 53 032 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 700 759 | 1 403 373 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bjørnafjorden, 17.02.2023
Styret i Kuvågen Boligsameie

Idar Selvik Henriksen /s/

Atle Fauskanger /s/

Jeanette Gudmundsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 362 256 |
| Kabel-tv/internett | 174 768 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 537 024 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 420.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -660 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -660 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -501 817 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 055 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -244 281 |
| Kostnader dugnader | -12 068 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -779 221 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper | -34 218 |
| Snørydding | -34 688 |
| Andre fremmede tjenester | -399 |
| Andre kontorkostnader | -188 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -691 |
| Bank- og kortgebyr | -2 726 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -72 910 |

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 000 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 433 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 433 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -48 827 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -48 827 |

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-



opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|------------------------------------|------------|-----------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 773 | |
| Nedbetalt i år | 31 111 | |
| | | -966 116 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -966 116 |

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|-----------------------------------|--|------------|
| Gebyrer | | -35 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | -35 |



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6603808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Utbedring av tak

Inspeksjon og reparasjon av alle tak.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 6307 **Selskapsnavn:** Kuvågen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kine Nyhammer og Atle Fauskanger er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

- For
 Mot

Sak 5 Revisjon av vedtekter

Revisjoenen godkjennes

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Alexander Linga
 Frode Hodnelid Vik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Alexander Linga
 Frode Hodnelid Vik
 Jeanette Gudmundsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Grete Vangsnes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.