



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 392 874
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Nedre Storgate 15
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 28.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 986392874

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	1 713 111	1 432 788
Andre inntekter	2	55 234	62 952
Sum inntekter		1 768 345	1 495 740
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	68 460	68 460
Driftskostnader	3	1 425 741	1 203 690
Reparasjon og vedlikehold	4	260 926	1 145 600
Sum kostnader		1 755 127	2 417 750
Driftsresultat		13 218	-922 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 854	8 436
Annen finansinntekt		490	431
Sum finansinntekter		5 344	8 867
Annen rentekostnad		397 482	282 515
Annen finanskostnad			227
Sum finanskostnader		397 482	282 742
Netto finans	5	-392 138	-273 875
Ordinært resultat før skattekostnad		-378 920	-1 195 885
Ordinært resultat etter skattekostnad		-378 920	-1 195 885
Årsresultat	6	-378 920	-1 195 885
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-378 920	-1 195 885
Totalresultat		-378 920	-1 195 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 944 725	3 944 725
Sum finansielle anleggsmidler	7	3 944 725	3 944 725
Sum anleggsmidler		3 944 725	3 944 725
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 8	249 710	20 987
Andre kortsiktige fordringer	8	194 277	179 500
Sum fordringer	6	443 987	200 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	244 164	496 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 164	496 606
Sum omløpsmidler	6	688 151	697 093
SUM EIENDELER		4 632 876	4 641 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum opptjent egenkapital		-1 897 154	-1 518 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	6	-1 897 154	-1 518 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 799 595	5 744 944
Sum annen langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
Sum langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	173 923	139 624
Annen kortsiktig gjeld	11	556 512	275 484
Sum kortsiktig gjeld	6	730 434	415 108
Sum gjeld		6 530 029	6 160 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 632 876	4 641 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 489056

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 392 874
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Ellen Nitter-Hauge
Olav Aukrusts vei 19A
0785 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 986 392 874
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	1 713 111	1 432 788
Andre inntekter	2	55 234	62 952
Sum inntekter		1 768 345	1 495 740
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	3	68 460	68 460
Driftskostnader	3	1 425 741	1 203 690
Reparasjon og vedlikehold	4	260 926	1 145 600
Sum kostnader		1 755 127	2 417 750
Driftsresultat		13 218	-922 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 854	8 436
Annen finansinntekt		490	431
Sum finansinntekter		5 344	8 867
Annen rentekostnad		397 482	282 515
Annen finanskostnad			227
Sum finanskostnader		397 482	282 742
Netto finans	5	-392 138	-273 875
Ordinært resultat før skattekostnad		-378 920	-1 195 885
Ordinært resultat etter skattekostnad		-378 920	-1 195 885
Årsresultat	6	-378 920	-1 195 885
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-378 920	-1 195 885
Totalresultat		-378 920	-1 195 885



Organisasjonsnr: 986 392 874
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		3 944 725	3 944 725
Sum finansielle anleggsmidler	7	3 944 725	3 944 725
Sum anleggsmidler		3 944 725	3 944 725
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 8	249 710	20 987
Andre kortsiktige fordringer	8	194 277	179 500
Sum fordringer	6	443 987	200 487
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	244 164	496 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		244 164	496 606
Sum omløpsmidler	6	688 151	697 093
SUM EIENDELER		4 632 876	4 641 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum opptjent egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum egenkapital	6	-1 897 154	-1 518 234
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 799 595	5 744 944



Sum annen langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
Sum langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	173 923	139 624
Annen kortsiktig gjeld	11	556 512	275 484
Sum kortsiktig gjeld	6	730 434	415 108
Sum gjeld		6 530 029	6 160 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 632 876	4 641 819



Organisasjonsnr: 986 392 874
NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



Årsregnskap 2023

Nordre Kragstegen Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 392 874



RESULTATREGNSKAP					
Nordre Kragstogen Boligsameie					
	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	1 713 111	1 432 788	1 636 080	2 437 560
Andre inntekter	2	55 234	62 952	63 000	73 600
Sum driftsinntekter		1 768 345	1 495 740	1 699 080	2 511 160
Lønn og personalkostnader	3	68 460	68 460	75 306	68 460
Driftskostnader	3	1 425 741	1 203 690	1 256 535	1 545 335
Reparasjon og vedlikehold	4	260 926	1 145 600	363 000	288 100
Sum driftskostnader		1 755 127	2 417 750	1 694 841	1 901 895
Driftsresultat		13 218	-922 010	4 239	609 265
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		4 854	8 436	0	0
Annen finansinntekt		490	431	0	0
Annen rentekostnad		397 482	282 515	350 000	319 870
Annen finanskostnad		0	227	0	0
Resultat av finansposter	5	-392 138	-273 875	-350 000	-319 870
Resultat før skattekostnad		-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395
Resultat		-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395
Arsresultat	6	-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395



BALANSE			
Nordre Kragstogen Boligsameie			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3 944 725	3 944 725
Sum finansielle anleggsmidler	7	3 944 725	3 944 725
Sum anleggsmidler		3 944 725	3 944 725
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 8	249 710	20 987
Andre kortsiktige fordringer	8	194 277	179 500
Sum fordringer	6	443 987	200 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	244 164	496 606
Sum omløpsmidler	6	688 151	697 093
Sum eiendeler		4 632 876	4 641 819



BALANSE			
Nordre Kragstogen Boligsameie			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum opptjent egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum egenkapital	6	-1 897 154	-1 518 234
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 799 595	5 744 944
Sum annen langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	173 923	139 624
Annen kortsiktig gjeld	11	556 512	275 484
Sum kortsiktig gjeld	6	730 434	415 108
Sum gjeld		6 530 029	6 160 052
Sum egenkapital og gjeld		4 632 876	4 641 819

Oslo, 21.03.2024
Styret i Nordre Kragstogen Boligsameie

Ellen Marie Nitter-Hauge
styreleder

Vegard Vee
styremedlem

Ole Johan Nedrelid
styremedlem

Kirstin Elisabeth Dahle
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

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

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

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

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

Administrasjonsavtale lån

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.



NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra elbil-lading.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 11 588.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 260 926,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 5 344,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 397 482,-, hvorav kr 397 107,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1 897 154,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-1 518 234	-322 348
Fra årets resultat	-378 920	-1 195 885
Faktisk egenkapital hittil år	-1 897 154	-1 518 233

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -42 283 per 31.12.2023.



	2023	2022
Kortsiktige fordringer	249 710	20 987
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	194 277	179 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende	244 164	496 606
Sum omløpsmidler	688 151	697 093
Leverandørgjeld	-173 923	-139 624
Annen kortsiktig gjeld	-556 512	-275 484
Disponible midler	-42 283	281 985

NOTE 7 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Beløpet omfatter lån sameiet har avtale om individuell nedbetaling på. Lånet er bokført som en langsiktig fordring, da lånene ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel av lånene.

NOTE 8 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) på kr 249 710,-. Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 244 164,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.91003	217 780	87 749
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.90988	4 375	386 886
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.90996	22 009	21 971
			244 164	496 606



NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 9493.70.34428/ 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet
Terminlengde: 1 mnd/ 3 mnd
Løpetid: 21 år og 7 mnd./ 25 år
Nominell rente: 7,94 %/ 7,69 % fra 30.11.2023
Dato siste termin: 30.10.2041/ 20.10.2046

IB lån 01.01	4 866 025	878 919
Nedbetalt i år	-1 656 292	-16 229
Sum lån 31.12	3 209 733	862 690

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån, påløpt kostnad og avregningskonto vedr. lån 1 og 2.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nordre Kragstogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordre Kragstogen Boligsameie

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: 6MEHF-SX34X-ZZAZW-KPATHT-VIXP-Y740I



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frode Ludvigsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 03:31:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6MEHF-SX34X-ZZAZW-KPA1H-VXIXP-Y740I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Nordre Kragstegen Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 392 874



RESULTATREGNSKAP					
Nordre Kragstogen Boligsameie					
	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	1 713 111	1 432 788	1 636 080	2 437 560
Andre inntekter	2	55 234	62 952	63 000	73 600
Sum driftsinntekter		1 768 345	1 495 740	1 699 080	2 511 160
Lønn og personalkostnader	3	68 460	68 460	75 306	68 460
Driftskostnader	3	1 425 741	1 203 690	1 256 535	1 545 335
Reparasjon og vedlikehold	4	260 926	1 145 600	363 000	288 100
Sum driftskostnader		1 755 127	2 417 750	1 694 841	1 901 895
Driftsresultat		13 218	-922 010	4 239	609 265
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		4 854	8 436	0	0
Annen finansinntekt		490	431	0	0
Annen rentekostnad		397 482	282 515	350 000	319 870
Annen finanskostnad		0	227	0	0
Resultat av finansposter	5	-392 138	-273 875	-350 000	-319 870
Resultat før skattekostnad		-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395
Resultat		-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395
Arsresultat	6	-378 920	-1 195 885	-345 761	289 395



BALANSE			
Nordre Kragstogen Boligsameie			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		3 944 725	3 944 725
Sum finansielle anleggsmidler	7	3 944 725	3 944 725
Sum anleggsmidler		3 944 725	3 944 725
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 8	249 710	20 987
Andre kortsiktige fordringer	8	194 277	179 500
Sum fordringer	6	443 987	200 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	244 164	496 606
Sum omløpsmidler	6	688 151	697 093
Sum eiendeler		4 632 876	4 641 819



BALANSE			
Nordre Kragstogen Boligsameie			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum opptjent egenkapital		-1 897 154	-1 518 234
Sum egenkapital	6	-1 897 154	-1 518 234
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 799 595	5 744 944
Sum annen langsiktig gjeld		5 799 595	5 744 944
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	173 923	139 624
Annen kortsiktig gjeld	11	556 512	275 484
Sum kortsiktig gjeld	6	730 434	415 108
Sum gjeld		6 530 029	6 160 052
Sum egenkapital og gjeld		4 632 876	4 641 819

Oslo, 21.03.2024
Styret i Nordre Kragstogen Boligsameie

Ellen Marie Nitter-Hauge
styreleder

Vegard Vee
styremedlem

Ole Johan Nedrelid
styremedlem

Kirstin Elisabeth Dahle
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

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

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

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

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

Administrasjonsavtale lån

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.



NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra elbil-lading.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader består av styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift i henhold til vedtak fra fjorårets årsmøte. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 11 588.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 260 926,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 5 344,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 397 482,-, hvorav kr 397 107,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 1 897 154,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-1 518 234	-322 348
Fra årets resultat	-378 920	-1 195 885
Faktisk egenkapital hittil år	-1 897 154	-1 518 233

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr -42 283 per 31.12.2023.



	2023	2022
Kortsiktige fordringer	249 710	20 987
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	194 277	179 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende	244 164	496 606
Sum omløpsmidler	688 151	697 093
Leverandørgjeld	-173 923	-139 624
Annen kortsiktig gjeld	-556 512	-275 484
Disponible midler	-42 283	281 985

NOTE 7 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

Beløpet omfatter lån sameiet har avtale om individuell nedbetaling på. Lånet er bokført som en langsiktig fordring, da lånene ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel av lånene.

NOTE 8 FORDRINGER

Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader) på kr 249 710,-. Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 9 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 244 164,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.91003	217 780	87 749
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.90988	4 375	386 886
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.90996	22 009	21 971
			244 164	496 606



NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer: 9493.70.34428/ 9493.70.48275
Lånetype: Annuitet
Terminlengde: 1 mnd/ 3 mnd
Løpetid: 21 år og 7 mnd./ 25 år
Nominell rente: 7,94 %/ 7,69 % fra 30.11.2023
Dato siste termin: 30.10.2041/ 20.10.2046

IB lån 01.01	4 866 025	878 919
Nedbetalt i år	-1 656 292	-16 229
Sum lån 31.12	3 209 733	862 690

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
Annen kortsiktig gjeld; gjelder påløpte renter lån, påløpt kostnad og avregningskonto vedr. lån 1 og 2.