



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 281 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kasketlet Borettslag  
Forretningsadresse: General Laakes vei 44  
2010 STRØMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 509 596	6 501 244
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 509 596</b>	<b>6 501 244</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		583 530	474 656
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	15 197
Annen driftskostnad		8 273 159	12 288 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 864 188</b>	<b>12 778 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 354 592</b>	<b>-6 276 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 341	11 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 341</b>	<b>11 900</b>
Annen rentekostnad		607 464	718 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>607 464</b>	<b>718 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 123</b>	<b>-706 541</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 957 716</b>	<b>-6 983 336</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 957 716</b>	<b>-6 983 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 957 715	-6 983 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 356 779	10 364 279
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 356 779</b>	<b>10 364 279</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 356 779</b>	<b>10 364 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 287	32 546
Andre fordringer		761 382	981 788
<b>Sum fordringer</b>		<b>775 669</b>	<b>1 014 334</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343 657	5 687 597
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 343 657</b>	<b>5 687 597</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 119 326</b>	<b>6 701 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		16 000	16 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-19 599 037	-16 641 322



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 599 037</b>	<b>16 641 322</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 583 037</b>	<b>-16 625 322</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 975 837	29 117 538
Øvrig langsiktig gjeld		3 354 000	3 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 723 219	1 215 856
Annen kortsiktig gjeld		6 087	4 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 729 306</b>	<b>1 219 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 059 143</b>	<b>33 691 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 392265

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 281 643  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Kastelet Borettslag  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 509 596	6 501 244
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 509 596</b>	<b>6 501 244</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		583 530	474 656
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	15 197
Annen driftskostnad		8 273 159	12 288 187
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 864 188</b>	<b>12 778 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 354 592</b>	<b>-6 276 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 341	11 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 341</b>	<b>11 900</b>
Annen rentekostnad		607 464	718 440
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>607 464</b>	<b>718 440</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-603 123</b>	<b>-706 541</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 957 716</b>	<b>-6 983 336</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 957 716</b>	<b>-6 983 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 957 715	-6 983 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

10 356 779 10 364 279  
10 356 779 10 364 279

Sum anleggsmidler

10 356 779 10 364 279

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Andre fordringer  
Sum fordringer

14 287 32 546  
761 382 981 788  
775 669 1 014 334

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

2 343 657 5 687 597  
2 343 657 5 687 597

Sum omløpsmidler

3 119 326 6 701 931

SUM EIENDELER

13 476 105 17 066 210

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Selskapskapital  
Sum innskutt egenkapital

16 000 16 000  
16 000 16 000

Opptjent egenkapital  
Udekket tap  
Sum opptjent egenkapital

-19 599 037 -16 641 322  
19 599 037 16 641 322

Sum egenkapital

-19 583 037 -16 625 322

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

27 975 837 29 117 538



Øvrig langsiktig gjeld	3 354 000	3 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 723 219	1 215 856
Annen kortsiktig gjeld	6 087	4 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 729 306</b>	<b>1 219 994</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 059 143</b>	<b>33 691 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	530000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder sryrehonorar og andre honorarer til styret

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Kastellet Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ingunn Hatlehol Toussi	valgt for 2 år i 2020
Nestleder	Rasmus Thomsen	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem	Kevin Dippner	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem	Sara E. Vik	valgt for 1 år i 2020
Styremedlem	Line B. Olsen	valgt for 1 år i 2020

Varamedlemmer til styret:

May-Britt Iversen m/møteplikt	valgt for 1 år i 2020
Martine Nielsen, Britt Rhode, Elin Refsahl	valgt for 1 år i 2020

Valgkomite for 1 år:

Laila Steinlein og Ingunn Hatlehol Toussi :

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Ingunn H. Toussi, Rasmus Thomsen, Sara E.Vik, Kevin Dippner

Varadelegat: May-Britt Iversen, Martine Nielsen, Britt Rhode, Elin Refsdal

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kastellet Borettslag ble stiftet 03.09.1965 og har organisasjonsnummer 948281643

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [borettslages.org.nummer@bori.no](mailto:borettslages.org.nummer@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kastellet Borettslag, org.nr. 948281643  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

**Bygningsadresser:**



Borettslaget består av 160 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse General Laakes vei 44 – 82, 2010 Strømmen.

Eiendommen har gnr 77 bnr 1159 i Lillestrøm kommune

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Styret består av 2 mannlige og 3 kvinnelige representanter. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og bestreber likestilling ved valg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmassen*
- *Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold*
- *Planer for årene fremover*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester*
- *Rettsaker/oppsigelsessaker*
- *Info – rundskriv*
- *Dugnad*



Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr.2 354 592 og et negativt årsresultat på kr 2 957 715.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1 390 021.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

For å dekke opp for utgifter i forbindelse med drenering vedtok styret en husleieøkning på 5%.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Grunnen til at vi har et negativt resultat er at vi i 2020 brukte av egenkapitalen for dreneringsarbeidet. Lån ble først tatt opp i 2021.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:  
Oppussing av lekeplassen, behøver ny bark og maling.



#### *Kommunale avgifter*

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Styret er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

#### *Finanskostnader*

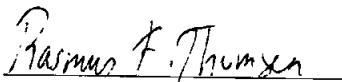
Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

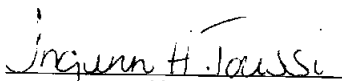
Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

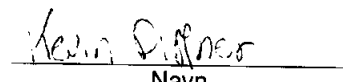
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Varamedlem May-Britt Iversen signerer for styremedlem Sara E. Vik på grunn av at hun har flyttet til Tønsberg.


Sted Strømmen, 31.12.2020 /11.03.2021

  
\_\_\_\_\_  
Navn  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Navn  
styreleder

  
\_\_\_\_\_  
Navn  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Navn  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Navn  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Navn  
styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	6 509 596	6 501 244	6 503 635	6 825 277
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 509 596</b>	<b>6 501 244</b>	<b>6 503 635</b>	<b>6 825 277</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	53 530	58 656	46 500	46 500
Styrehonorar	3	330 000	330 000	330 000	330 000
Andre honorarer	3	200 000	86 000	0	0
Avskrivninger	9	7 500	15 197	14 500	7 500
Revisjonshonorar	3	7 000	7 000	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar		229 035	230 540	238 000	234 530
Konsulenttjenester	4	210 398	5 998	0	50 000
Kontingenter		61 160	66 320	67 000	62 000
Drift og vedlikehold	5	1 521 051	1 402 038	978 000	1 155 000
Større vedlikehold/påkostninger		3 507 759	8 130 763	1 401 000	7 000 000
Forsikringer		251 217	215 457	223 000	259 500
Kommunale avgifter		1 543 352	1 306 861	1 438 000	1 620 000
Eiendomsskatt		119 822	38 376	40 000	120 000
Energi/fyring	6	154 599	245 747	239 000	196 000
Kabel-TV og bredbånd	7	477 327	504 532	525 500	501 200
Andre driftskostnader	8	190 439	134 555	209 000	186 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 864 188</b>	<b>12 778 039</b>	<b>5 757 500</b>	<b>11 775 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 354 592</b>	<b>-6 276 795</b>	<b>746 135</b>	<b>-4 950 253</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		4 341	11 900	2 000	2 000
Rentekostnader		607 464	718 440	805 000	495 680
<b>Sum finansposter</b>		<b>-603 123</b>	<b>-706 541</b>	<b>-803 000</b>	<b>-493 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>	<b>-56 865</b>	<b>-5 443 933</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	11	-2 957 715	-6 983 335	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

210 Kastelet Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	530 133	530 133
Bygninger	9, 14	9 807 271	9 807 271
Andre fellesanlegg	9	19 375	26 875
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 356 779</b>	<b>10 364 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		14 287	32 546
Forskuddsbetalte kostnader		761 382	981 788
Bank		2 343 657	5 687 597
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 119 326</b>	<b>6 701 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>

**BALANSE**

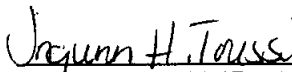
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	16 000	16 000
Udekket tap	11	-19 599 037	-16 641 322
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 583 037</b>	<b>-16 625 322</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	27 975 837	29 117 538
Borettsinnskudd	13, 14	3 354 000	3 354 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		6 087	4 138
Leverandørgjeld		1 723 219	1 215 856
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 729 306</b>	<b>1 219 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 059 143</b>	<b>33 691 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>


Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20

Kastellet Borettslag

Sted: Strømmer, dato: 11/3 2021

  
Irgunn Anita Hatlehol Toussi  
Styreleder

  
Line B Olsen  
Styremedlem

  
Kevin Gordon Dippner  
Styremedlem

  
Sara Vik  
Styremedlem

  
Rasmus Feldfos Thomsen  
Styremedlem

**210 Kastellet Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	4 486 752	4 591 728
Lokaler	12 900	13 200
Stipulerte renter	804 816	740 064
Stipulerte avdrag	1 140 528	1 100 352
Parkeringsplasser/Carport	64 600	55 900
<b>Sum</b>	<b>6 509 596</b>	<b>6 501 244</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	74 730	58 656
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-21 200	0
<b>Sum</b>	<b>53 530</b>	<b>58 656</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	330 000	330 000
Utbetalt andre honorarer	200 000	86 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 000	7 000
<b>Sum</b>	<b>537 000</b>	<b>423 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020  
I tillegg har styret fått dekket kr. 1 999,9 som er utgifter til blomster, servering ved styremøter jf. noten om andre driftskostnader

### Note 4 - Konsulenttenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	150 867	0
Teknisk bistand	49 988	0
Andre forvaltningstjenester	9 543	5 998
<b>Sum</b>	<b>210 398</b>	<b>5 998</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	85 946	33 716
Vedlikehold VVS	34 741	20 411
Vedlikehold elektro	22 212	7 239
Vedlikehold utvendige anlegg	313 752	132 748
Rep. og vedlikehold vaskeri	23 329	29 514
Vedlikehold kjølerom	0	16 996
Egenandel forsikringsskader	0	12 000
Vaktmestertjenester	1 034 911	1 149 414
Snøbrøyting/strøing/feiing	6 160	0
<b>Sum</b>	<b>1 521 051</b>	<b>1 402 038</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	154 599	245 747
<b>Sum</b>	<b>154 599</b>	<b>245 747</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	477 327	504 532
<b>Sum</b>	<b>477 327</b>	<b>504 532</b>

210 Kastelet Borettslag



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	45 938	44 631
Lyspærer, sikringer m.m.	11 028	9 729
Verktøy og redskaper	643	2 952
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	9 265	0
Nøkler, låser og skilt	14 261	5 746
Skadedyrarb. & Soppkontroll	15 978	15 501
Kontorrekvisita	16 836	9 283
Kostnader tillitsvalgte	2 000	3 948
Generalforsamling/årsmøte	12 978	15 699
Telekommunikasjon	1 166	0
IT-Kostnader	54 757	21 820
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 777	4 432
Velferdskostnader	813	813
<b>Sum</b>	<b>190 439</b>	<b>134 555</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	131 069	9 807 271	530 133
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 069	9 807 271	530 133
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	111 694	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 375	9 807 271	530 133
Årets avskrivninger :	7 500	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	160	100	16 000

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-16 641 322</b>	<b>-9 657 987</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-2 957 715	-6 983 335
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-19 599 037</b>	<b>-16 641 322</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 12 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>60308103016</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	30 200 000
Lånesaldo 01.01:	29 117 538
Avdrag i perioden:	1 141 701
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>27 975 837</b>
Saldo 5 år frem i tid:	21 857 566

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	31 329 837	32 471 538
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 337 404	10 337 404

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	33 554 000	33 554 000



**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>5 481 937</b>	<b>13 515 537</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 957 715	-6 983 335
Tilbakeføring avskrivninger	7 500	15 197
Avdrag langsiktig gjeld	-1 141 701	-1 065 462
B. Årets endringer disponible midler	-4 091 916	-8 033 601
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 390 021</b>	<b>5 481 937</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 119 326	6 701 931
- Kortsiktig gjeld	1 729 306	1 219 994
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 390 021</b>	<b>5 481 937</b>



Til generalforsamlingen i Kastelet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kastelet Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 957 715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Assn. of  
Independent Accounting Firms



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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.

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 13. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	6 509 596	6 501 244	6 503 635	6 825 277
<b>Sum inntekter</b>	<b>6 509 596</b>	<b>6 501 244</b>	<b>6 503 635</b>	<b>6 825 277</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	53 530	58 656	46 500	46 500
Styrehonorar	330 000	330 000	330 000	330 000
Andre honorarer	200 000	86 000	0	0
Avskrivninger	7 500	15 197	14 500	7 500
Revisjonshonorar	7 000	7 000	8 000	7 000
Forretningsførerhonorar	229 035	230 540	238 000	234 530
Konsulenttjenester	210 398	5 998	0	50 000
Kontingenter	61 160	66 320	67 000	62 000
Drift og vedlikehold	1 521 051	1 402 038	978 000	1 155 000
Større vedlikehold/påkostninger	3 507 759	8 130 763	1 401 000	7 000 000
Forsikringer	251 217	215 457	223 000	259 500
Kommunale avgifter	1 543 352	1 306 861	1 438 000	1 620 000
Eiendomsskatt	119 822	38 376	40 000	120 000
Energi/fyring	154 599	245 747	239 000	196 000
Kabel-TV og bredbånd	477 327	504 532	525 500	501 200
Andre driftskostnader	190 439	134 555	209 000	186 300
<b>Sum kostnader</b>	<b>8 864 188</b>	<b>12 778 039</b>	<b>5 757 500</b>	<b>11 775 530</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2 354 592</b>	<b>-6 276 795</b>	<b>746 135</b>	<b>-4 950 253</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	4 341	11 900	2 000	2 000
Rentekostnader	607 464	718 440	805 000	495 680
<b>Sum finansposter</b>	<b>-603 123</b>	<b>-706 541</b>	<b>-803 000</b>	<b>-493 680</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>	<b>-56 865</b>	<b>-5 443 933</b>
<b>Disponering:</b>				
Udekket tap	-2 957 715	-6 983 335	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>-2 957 715</b>	<b>-6 983 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE**

	<b>Balanse 31.12.20</b>	<b>Balanse 31.12.19</b>
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter	530 133	530 133
Bygninger	9 807 271	9 807 271
Andre fellesanlegg	19 375	26 875
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10 356 779</b>	<b>10 364 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser felleskostnader	14 287	32 546
Forskuddsbetalte kostnader	761 382	981 788
Bank	2 343 657	5 687 597
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 119 326</b>	<b>6 701 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>

**210 Kastelet Borettslag**



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital/innskutt egenkapital	16 000	16 000
Udekket tap	-19 599 037	-16 641 322
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 583 037</b>	<b>-16 625 322</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pantelån	27 975 837	29 117 538
Borettsinnskudd	3 354 000	3 354 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 329 837</b>	<b>32 471 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	6 087	4 138
Leverandørgjeld	1 723 219	1 215 856
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 729 306</b>	<b>1 219 994</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>33 059 143</b>	<b>33 691 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 476 105</b>	<b>17 066 210</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20  
Kastellet Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kevin Gordon Dippner  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line B Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sara Vik  
Styremedlem

**210 Kastellet Borettslag**