



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 564 379
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KYSTADFLATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Anniken Fonn Nyeng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 941 725	1 971 691
Sum inntekter		1 941 725	1 971 691
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-42 217	-42 217
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 144	-6 144
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	-891 360	-1 035 118
Sum kostnader		-939 720	-1 083 477
Driftsresultat		1 002 004	888 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 511	8 621
Sum finanskostnader		-143 596	-161 106
Netto finans		-127 085	-152 485
Ordinært resultat før skattekostnad		874 920	735 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		874 920	735 728
Årsresultat	10,14	874 920	735 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		874 920	735 728
Sum overføringer og disponeringer		874 920	735 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	28 888 969	28 895 113
Sum varige driftsmidler		28 888 969	28 895 113
Sum anleggsmidler		28 888 969	28 895 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12	167 865	87 563
Andre fordringer	12	16 511	8 368
Sum fordringer		184 376	95 931
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	608 790	653 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		793 166	749 305
Sum omløpsmidler		793 166	749 305
SUM EIENDELER		29 682 135	29 644 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	9 312 534	8 437 615
Sum opptjent egenkapital		9 312 534	8 437 615



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		9 312 534	8 437 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	10,15	130 176	72 576
Sum avsetninger for forpliktelser		130 176	72 576
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	6 416 738	7 227 347
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	13 590 563	13 590 563
Sum annen langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Sum langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 777	287 005
Annen kortsiktig gjeld		107 348	29 312
Sum kortsiktig gjeld		232 124	316 317
Sum gjeld		20 369 601	21 206 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 682 135	29 644 418
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	19 136 738	19 947 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 403520

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 564 379
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KYSTADFLATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Anniken Fonn Nyeng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 982 564 379
KYSTADFLATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 941 725	1 971 691
Sum inntekter		1 941 725	1 971 691
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-42 217	-42 217
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 144	-6 144
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-891 360	-1 035 118
Sum kostnader		-939 720	-1 083 477
Driftsresultat		1 002 004	888 213
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 511	8 621
Sum finanskostnader		-143 596	-161 106
Netto finans		-127 085	-152 485
Ordinært resultat før skattekostnad		874 920	735 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		874 920	735 728
Årsresultat	10,14	874 920	735 728
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		874 920	735 728
Sum overføringer og disponeringer		874 920	735 728



Organisasjonsnr: 982 564 379
KYSTADFLATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	28 888 969	28 895 113
Sum varige driftsmidler		28 888 969	28 895 113

Sum anleggsmidler		28 888 969	28 895 113
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	12	167 865	87 563
Andre fordringer	12	16 511	8 368
Sum fordringer		184 376	95 931

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	608 790	653 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		793 166	749 305

Sum omløpsmidler		793 166	749 305
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		29 682 135	29 644 418
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	9 312 534	8 437 615
Sum opptjent egenkapital		9 312 534	8 437 615

Sum egenkapital		9 312 534	8 437 615
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelser	10,15	130 176	72 576
Sum avsetninger for forpliktelser		130 176	72 576



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	6 416 738	7 227 347
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	13 590 563	13 590 563
Sum annen langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Sum langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 777	287 005
Annen kortsiktig gjeld		107 348	29 312
Sum kortsiktig gjeld		232 124	316 317
Sum gjeld		20 369 601	21 206 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 682 135	29 644 418
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	19 136 738	19 947 347



Organisasjonsnr: 982 564 379
KYSTADFLATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Kystadflata Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 869 408	1 869 408	1 869 552	1 869 552
Inntekter garasjer		26 400	26 400	26 400	26 400
Tillegg vedlikeholdsfond		28 800	28 800	28 800	28 800
Andre driftsinntekter	1	17 117	47 083	0	15 000
Sum driftsinntekter		1 941 725	1 971 691	1 924 752	1 939 752
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 217	-5 217	-6 200	-5 217
Styrehonorar	3	-37 000	-37 000	-44 000	-37 000
Avskrivninger		-6 144	-6 144	-6 200	-6 150
Forretningsførerhonorar		-59 221	-60 062	-62 500	-60 750
Honorar administrative tjenester		-10 543	0	-10 500	-10 900
Eksterne honorar	4	-12 113	-13 429	-11 000	-12 700
Kontingent/felleskostnader	5	-58 800	-58 800	-58 800	-58 800
Drifts- og serviceavtaler	6	0	-70 497	0	0
Løpende vedlikehold	7	-9 847	-4 193	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold	8	-57 600	-165 487	-60 000	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-183 718	-168 364	-163 000	-194 600
Forsikring		-150 965	-134 904	-148 400	-165 780
Kommunale tjenester og renovasjon		-182 068	-156 609	-163 000	-185 000
Eiendomsavgifter		-132 705	-170 464	-180 000	-140 000
Energi, felles		-31 626	-28 127	-20 000	-32 400
Andre driftsutgifter	9	-2 154	-4 182	-5 400	-3 700
Sum driftskostnader		-939 720	-1 083 477	-954 000	-999 997
DRIFTSRESULTAT		1 002 004	888 213	970 752	939 755
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 511	8 621	1 000	7 000
Finanskostnader		-143 596	-161 106	-180 000	-150 003
Netto finansposter		-127 085	-152 485	-179 000	-143 003
Resultat før skattekostnad		874 920	735 728	791 752	796 752
Ordinært resultat etter skatt		874 920	735 728	791 752	796 752
ÅRSRESULTAT	10, 14	874 920	735 728	791 752	796 752
Disponering av totalresultat:		874 920	735 728	791 752	796 752
Overført til annen egenkapital		874 920	735 728	0	0

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	28 888 969	28 895 113
Sum anleggsmidler		28 888 969	28 895 113
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	80 292	6 691
Periodiserte kostnader	12	87 573	80 872
Opptjente renter	12	16 511	8 368
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	608 790	653 374
Sum omløpsmidler		793 166	749 305
SUM EIENDELER		29 682 135	29 644 418

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	9 310 134	8 435 215
Sum egenkapital		9 312 534	8 437 615
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	130 176	72 576
Sum avsetninger og forpliktelser		130 176	72 576
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	6 416 738	7 227 347
Borettsinnskudd	16, 18	12 720 000	12 720 000
Andre innskudd	16, 18	870 563	870 563
Sum langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 777	287 005
Mellomregning BBL finans		73 701	0
Forskudd kunder		6 491	0
Påløpte renter		22 660	25 522
Påløpte kostnader		3 052	3 790
Annen kortsiktig gjeld		1 444	0
Sum kortsiktig gjeld		232 124	316 317
Sum gjeld		20 369 601	21 206 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Sum		29 682 135	29 644 418
Pantstillelser	16	19 136 738	19 947 347

Sted: _____, dato: _____

Anniken Fonn Nyeng
Leder

Fredrik Marinius Haugseth
Styremedlem

Silje Møllevik
Styremedlem



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Offentlige tilskudd	0	35 000
Kompensasjon/erstatning	0	-1 200
Viderefakturering energi, strøm	17 117	13 283
Sum andre inntekter	17 117	47 083

Viderefakturering energi strøm gjelder elbillading.



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 217	5 217
Sum personalkostnader	5 217	5 217

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	37 000	37 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	12 113	4 625
Fakturerte tjenester	0	179
Teknisk rådgivning	0	8 625
Sum eksterne honorarer	12 113	13 429

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	58 800	58 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	58 800	58 800

Boligselskapet er underlagt Kystad Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som går på drift av fellesområdet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	70 000
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Sum drifts- og serviceavtaler	0	70 497

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 930	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 918	0
Sum vedlikehold	9 847	4 193

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	165 487
Avsetning fremtidig vedlikehold	57 600	0
Sum periodisk vedlikehold	57 600	165 487

Avsetning fremtidig vedlikehold omfatter både 2022 og 2023.



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	0	42
Drift maskiner	246	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 000
Bankgebyrer	614	663
Andre gebyrer	1 294	2 480
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	2 154	4 182

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	432 988	484 820
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	874 920	735 728
Tilført avsetninger	57 600	0
Tilbakeført avskrivning	6 144	6 144
Avdrag lån	-810 609	-793 704
Årets endring i disponible midler	128 054	-51 832
Disponible midler i periodens slutt	561 042	432 988
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-72 576	-72 576
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-57 600	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-130 176	-72 576
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	430 866	360 412



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 935 600	26 864 400	131 807	55 178	61 439	1 120 563
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 935 600	26 864 400	131 807	55 178	61 439	1 120 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	131 807	0	27 647	1 120 563
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 935 600	26 864 400	0	55 178	33 792	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 144	0
Antatt levetid i år :			12		10	20

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2000.

Garasje er anskaffet i år 2000.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	608 785	653 369
Sum bankinnskudd	608 790	653 374

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 437 615	7 701 887
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	8 435 215	7 699 487
Årets resultat	874 920	735 728
Annen egenkapital 31.12	9 310 134	8 435 215
SUM EGENKAPITAL 31.12	9 312 534	8 437 615

Andelskapitalen er kr 2 400 fordelt på 24 andeler à kr 100.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	130 176	72 576
Sum avsetninger	130 176	72 576

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	28 888 969
Restgjeld 31.12	19 136 738

Pålydende pantstillelser var kr. 28 800 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	146182589
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	2.113 %
Betingelser:	5 års fastrente fra 01.09.19
Beregnet innfridd:	01.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	16 080 000
Lånesaldo 01.01:	7 227 347
Avdrag i perioden:	810 609
Lånesaldo 31.12:	6 416 738
Saldo 5 år frem i tid:	2 097 191

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146182589	24	267 364	6 416 736

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 720 000	12 720 000
Andre innskudd	870 563	870 563
Sum innskudd	13 590 563	13 590 563



Kystadflata Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 869 408	1 869 408	1 869 552	1 869 552
Inntekter garasjer		26 400	26 400	26 400	26 400
Tillegg vedlikeholdsfond		28 800	28 800	28 800	28 800
Andre driftsinntekter	1	17 117	47 083	0	15 000
Sum driftsinntekter		1 941 725	1 971 691	1 924 752	1 939 752
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 217	-5 217	-6 200	-5 217
Styrehonorar	3	-37 000	-37 000	-44 000	-37 000
Avskrivninger	4	-6 144	-6 144	-6 200	-6 150
Forretningsførerhonorar		-59 221	-60 062	-62 500	-60 750
Honorar administrative tjenester		-10 543	0	-10 500	-10 900
Eksterne honorar	5	-12 113	-13 429	-11 000	-12 700
Kontingent/felleskostnader	6	-58 800	-58 800	-58 800	-58 800
Drifts- og serviceavtaler	7	0	-70 497	0	0
Løpende vedlikehold	8	-9 847	-4 193	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold	9	-57 600	-165 487	-60 000	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-183 718	-168 364	-163 000	-194 600
Forsikring		-150 965	-134 904	-148 400	-165 780
Kommunale tjenester og renovasjon		-182 068	-156 609	-163 000	-185 000
Eiendomsavgifter		-132 705	-170 464	-180 000	-140 000
Energi, felles		-31 626	-28 127	-20 000	-32 400
Andre driftsutgifter	10	-2 154	-4 182	-5 400	-3 700
Sum driftskostnader		-939 720	-1 083 477	-954 000	-999 997
DRIFTSRESULTAT		1 002 004	888 213	970 752	939 755
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 511	8 621	1 000	7 000
Finanskostnader		-143 596	-161 106	-180 000	-150 003
Netto finansposter		-127 085	-152 485	-179 000	-143 003
Resultat før skattekostnad		874 920	735 728	791 752	796 752
Ordinært resultat etter skatt		874 920	735 728	791 752	796 752
ÅRSRESULTAT	11, 14	874 920	735 728	791 752	796 752
Disponering av totalresultat:		874 920	735 728	791 752	796 752
Overført til annen egenkapital		874 920	735 728	0	0

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	28 888 969	28 895 113
Sum anleggsmidler		28 888 969	28 895 113
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	80 292	6 691
Periodiserte kostnader	12	87 573	80 872
Opptjente renter	12	16 511	8 368
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	608 790	653 374
Sum omløpsmidler		793 166	749 305
SUM EIENDELER		29 682 135	29 644 418

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	9 310 134	8 435 215
Sum egenkapital		9 312 534	8 437 615
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 15	130 176	72 576
Sum avsetninger og forpliktelser		130 176	72 576
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	6 416 738	7 227 347
Borettsinnskudd	16, 18	12 720 000	12 720 000
Andre innskudd	16, 18	870 563	870 563
Sum langsiktig gjeld		20 007 301	20 817 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 777	287 005
Mellomregning BBL finans		73 701	0
Forskudd kunder		6 491	0
Påløpte renter		22 660	25 522
Påløpte kostnader		3 052	3 790
Annen kortsiktig gjeld		1 444	0
Sum kortsiktig gjeld		232 124	316 317
Sum gjeld		20 369 601	21 206 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Sum		29 682 135	29 644 418
Pantstillelser	16	19 136 738	19 947 347

Sted: _____, dato: _____

Andreas Hjellbakk
Leder

Bente Auset
Styremedlem

Gunn Lise Frøseth
Styremedlem

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Offentlige tilskudd	0	35 000
Kompensasjon/erstatning	0	-1 200
Viderefakturering energi, strøm	17 117	13 283
Sum andre inntekter	17 117	47 083

Viderefakturering energi strøm gjelder elbillading.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 217	5 217
Sum personalkostnader	5 217	5 217

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	37 000	37 000



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 935 600	26 864 400	131 807	55 178	61 439	1 120 563
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 935 600	26 864 400	131 807	55 178	61 439	1 120 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	131 807	0	27 647	1 120 563
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 935 600	26 864 400	0	55 178	33 792	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 144	0
Antatt levetid i år :			12		10	20

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 2000.

Garasje er anskaffet i år 2000.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	12 113	4 625
Fakturerte tjenester	0	179
Teknisk rådgivning	0	8 625
Sum eksterne honorarer	12 113	13 429

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad veforening/sameie	58 800	58 800
Sum felleskostnad veforening/sameie	58 800	58 800

Boligselskapet er underlagt Kystad Veforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som går på drift av fellesområdet.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	70 000
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Sum drifts- og serviceavtaler	0	70 497

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
--	------	------

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

	2023	2022
Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD		
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 930	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 918	0
Sum vedlikehold	9 847	4 193

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	165 487
Avsetning fremtidig vedlikehold	57 600	0
Sum periodisk vedlikehold	57 600	165 487

Avsetning fremtidig vedlikehold omfatter både 2022 og 2023.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontorrekvisita, trykksaker	0	42
Drift maskiner	246	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 000
Bankgebyrer	614	663
Andre gebyrer	1 294	2 480
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	2 154	4 182

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	432 988	484 820
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	874 920	735 728
Tilført avsetninger	57 600	0
Tilbakeført avskrivning	6 144	6 144
Avdrag lån	-810 609	-793 704
Årets endring i disponible midler	128 054	-51 832
Disponible midler i periodens slutt	561 042	432 988
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-72 576	-72 576
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-57 600	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-130 176	-72 576
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	430 866	360 412

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

2023 2022

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Bankinnskudd	608 785	653 369
Sum bankinnskudd	608 790	653 374

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 437 615	7 701 887
Andelskapital 01.01	2 400	2 400
Andelskapital 31.12	2 400	2 400
Annen egenkapital 01.01	8 435 215	7 699 487
Årets resultat	874 920	735 728
Annen egenkapital 31.12	9 310 134	8 435 215
SUM EGENKAPITAL 31.12	9 312 534	8 437 615

Andelskapitalen er kr 2 400 fordelt på 24 andeler à kr 100.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	130 176	72 576
Sum avsetninger	130 176	72 576

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	28 888 969
Restgjeld 31.12	19 136 738

Pålydende pantstillelser var kr. 28 800 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank 146182589
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2001
Opptaksår:	2001
Rentesats:	2,113 %
Betingelser:	5 års fastrente fra 01.09.19
Beregnet innfridd:	01.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	16 080 000
Lånesaldo 01.01:	7 227 347
Avdrag i perioden:	810 609
Lånesaldo 31.12:	6 416 738
Saldo 5 år frem i tid:	2 097 374

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
--------------	-------------------	-----------------

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146182589	24	267 364	6 416 736
---	----	---------	-----------

Org.nr: 982 564 379 - 259



Kystadflata Borettslag - Noter 2023

Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	12 720 000	12 720 000
Andre innskudd	870 563	870 563
Sum innskudd	13 590 563	13 590 563

Org.nr: 982 564 379 - 259



Resultat og balanse med noter for Kystadflata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kystadflata Borettslag

Styreleder	Andreas Hjellbakk (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Bente Auset (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Gunn Lise Frøseth (sign.)	13.02.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kystadflata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kystadflata Borettslag.

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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4F75X-2ZHH5-MM/QV-SUFEZ-GNPD-JY1EB



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."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-14 11:09:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4F75X-2ZHH5-MWICV-SUFEZ-GNPD-JYTEB

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>