



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 234 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAIBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kaibakken 9-15
6630 TINGVOLL

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: Janne Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		482 472	467 688
Sum inntekter		482 472	467 688
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 106	1 106
Annen driftskostnad	2,5,6	561 546	288 135
Sum kostnader		562 652	289 240
Driftsresultat		-80 180	178 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 526	2 103
Sum finansinntekter		2 526	2 103
Annen finanskostnad	8	23 673	10 472
Sum finanskostnader		23 673	10 472
Netto finans		21 147	8 369
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 327	170 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 327	170 078
Årsresultat	1	-101 327	170 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	3 255 257	3 255 257
Sum varige driftsmidler		3 255 257	3 255 257
Sum anleggsmidler		3 255 257	3 255 257
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 803
Andre fordringer		0	35
Sum fordringer		0	6 838
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 036	102 099
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 036	102 099
Sum omløpsmidler		550 036	108 937
SUM EIENDELER		3 805 293	3 364 194
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 188 713	2 290 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		2 188 713	2 290 040
Sum egenkapital		2 189 313	2 290 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 003 884	510 725
Øvrig langsiktig gjeld	9	528 000	528 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 531 884	1 038 725
Sum langsiktig gjeld		1 531 884	1 038 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 940	25 686
Annen kortsiktig gjeld		2 155	9 142
Sum kortsiktig gjeld		84 095	34 828
Sum gjeld		1 615 979	1 073 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 805 293	3 364 194
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 531 884	1 038 725



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611780

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 234 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAIBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kaibakken 9-15
6630 TINGVOLL

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: Janne Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		482 472	467 688
Sum inntekter		482 472	467 688
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 106	1 106
Annen driftskostnad	2,5,6	561 546	288 135
Sum kostnader		562 652	289 240
Driftsresultat		-80 180	178 448
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 526	2 103
Sum finansinntekter		2 526	2 103
Annen finanskostnad	8	23 673	10 472
Sum finanskostnader		23 673	10 472
Netto finans		21 147	8 369
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 327	170 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 327	170 078
Årsresultat	1	-101 327	170 078



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

7

3 255 257

3 255 257

Sum varige driftsmidler

3 255 257

3 255 257

Sum anleggsmidler

3 255 257

3 255 257

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

0

6 803

Andre fordringer

0

35

Sum fordringer

0

6 838

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

550 036

102 099

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

550 036

102 099

Sum omløpsmidler

550 036

108 937

SUM EIENDELER

3 805 293

3 364 194

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

600

600

Sum innskutt egenkapital

600

600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 188 713

2 290 040

Sum opptjent egenkapital

2 188 713

2 290 040

Sum egenkapital

2 189 313

2 290 640

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

8

1 003 884

510 725



Øvrig langsiktig gjeld	9	528 000	528 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 531 884	1 038 725
Sum langsiktig gjeld		1 531 884	1 038 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 940	25 686
Annen kortsiktig gjeld		2 155	9 142
Sum kortsiktig gjeld		84 095	34 828
Sum gjeld		1 615 979	1 073 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 805 293	3 364 194
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 531 884	1 038 725



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kaibakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kaibakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 regnskapslovens 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: ZATJL-5CAB4-ZZJWL-HCGNC-5DQE1-7EXN7



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."

Bjørseth, Thomas

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-12 07:14:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZATJL-5CAB4-ZZJWL-HCGNC-SDQE1-7EXN7

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>



RESULTATREGNSKAP KAIBAKKEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22	Budsjett Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		318 372	305 508	318 372	318 396
Innkrevde kapitalkostnader		164 100	162 180	164 100	222 792
SUM INNETEKTER		482 472	467 688	482 472	541 188
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	6 695	6 125	6 450	7 030
Honorar til styret	3	1 000	1 000	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar		39 072	37 572	39 074	41 028
Arbg.avg. sos kost	4	106	106	100	100
Vedlikehold	5	300 918	49 032	650 000	50 000
Forsikring		20 555	18 948	20 789	22 726
Kommunale avgifter		141 714	127 708	141 355	142 198
Feste avgifter		23 907	20 850	20 850	23 907
Energi og strøm		17 410	17 334	20 000	20 000
Kontorrekvisita og trykksaker		848	0	100	100
Internett, Telefon og porto		292	109	2 100	100
Andre driftskostnader	6	10 135	10 457	6 000	6 000
SUM KOSTNADER		562 652	289 240	907 818	314 189
DRIFTSRESULTAT		-80 180	178 448	-425 346	226 999
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		496	146	0	0
Aksjeutbytte fra andre		2 030	1 957	0	0
Rentekostnader	8	23 673	10 472	10 392	57 492
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		21 147	8 369	10 392	57 492
ORDINÆRT RESULTAT		-101 327	170 078	-435 738	169 507
ÅRSRESULTAT	1	-101 327	170 078	-435 738	169 507



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	3 255 257	3 255 257
Sum anleggsmidler		3 255 257	3 255 257
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 803
Andre fordringer		0	35
Bankinnskudd			
Innestående bank		550 036	102 099
Sum omløpsmidler		550 036	108 937
SUM EIENDELER		3 805 293	3 364 194



BALANSE

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		600	600
Oppjent egenkapital		2 188 713	2 290 040
Sum opptjent egenkapital		2 189 313	2 290 640
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	356 771	510 725
Pant-og gjeldsbrev lån	8	647 113	0
Borettsinnskudd	9	528 000	528 000
Sum langsiktig gjeld		1 531 884	1 038 725
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 803
Leverandørgjeld		81 940	25 686
Påløpne renter		2 155	2 339
Sum kortsiktig gjeld		84 095	34 828
Sum gjeld		1 615 979	1 073 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 805 293	3 364 194
Pantestillelse	10	1 531 884	1 038 725

Sundalsøra 31.07.24
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Janne Johansen
Styreleder

Gudrun Røskar
Styremedlem

Vigdís Røskarhaug
Styremedlem



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler:	74 108	55 216
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-101 327	170 078
Avdrag langsiktig lån	493 159	-151 186
B. Årets endring disponible midler	391 832	18 892
C. Disponible midler	465 941	74 108



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	6 695	6 125
Sum	6 695	6 125

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	1 000	1 000
Sum	1 000	1 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	106	106
Sum	106	106

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	19 626
6602 VEDLIKEHOLD VVS	4 352	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	31 138	29 407
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI	10 000	0
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	255 428	0
Sum	300 918	49 032

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold

KAIBAKKEN BORETTSLAG



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 ANDRE DRIFTSKOSTNADER	0	719
7140 REISEKOSTN.-FRADRAG M.V.A.	4 000	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 025	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	3 708	5 638
7790 ANDRE KOSTNADER	1 402	4 100
Sum	10 135	10 457

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:	1995
Kostpris 1995	3 255 257
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	3 255 257

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sundal Sparebank	Husbanken
Lånenummer:	40357413828	146038666
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	1995
Rentesats:	7.35 %	2.50 %
Betingelser:		Fastrente frem til 01.05.2025
Beregnet innfridd:	30.09.2048	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	650 000	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	510 725
Avdrag i perioden:	2 887	153 954
Opptak i perioden:	650 000	0
Lånesaldo 31.12:	647 113	356 771
Saldo 5 år frem i tid:	591 085	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146038666	3	62 649	187 947
	1	58 328	58 328
	2	55 249	110 498
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357413828	3	113 633	340 899
	1	105 795	105 795
	2	100 210	200 420

Note 9 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSSINNSKUDD	528 000	528 000
Sum	528 000	528 000

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.1.003.884,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 255 257,-.