



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 218 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kallumvegen 17/19 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Frida Skjeltorp
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		556 644	519 672
Sum inntekter		556 644	519 672
Kostnader			
Lønnskostnad	1	36 886	35 518
Annen driftskostnad		294 209	524 379
Sum kostnader		402 950	631 704
Driftsresultat		153 694	-112 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		984	415
Sum finansinntekter		984	415
Annen rentekostnad		36 398	23 304
Sum finanskostnader		36 398	23 304
Netto finans		-32 962	-20 528
Ordinært resultat før skattekostnad		190 135	-63 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 135	-63 114
Årsresultat		120 731	-132 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 731	-132 560
Sum overføringer og disponeringer		120 731	-132 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	417 424	417 424
Sum varige driftsmidler		417 424	417 424
Sum anleggsmidler		417 424	417 424
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		32 061	27 383
Sum fordringer		32 061	27 383
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		105 583	54 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 583	54 437
Sum omløpsmidler		137 644	81 820
SUM EIENDELER		555 067	499 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-255 417	-376 148
Sum opptjent egenkapital		-255 417	-376 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	2	-254 216	-374 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	625 455	691 496
Øvrig langsiktig gjeld	3	83 400	83 400
Sum annen langsiktig gjeld		708 855	774 896
Sum langsiktig gjeld		708 855	774 896
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 507	96 553
Skyldige offentlige avgifter		1 194	1 014
Annen kortsiktig gjeld		1 728	1 728
Sum kortsiktig gjeld		100 428	99 295
Sum gjeld		809 283	874 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 067	499 243
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		708 855	774 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390479

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 218 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kallumvegen 17/19 Borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Frida Skjeltorp
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2024

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		556 644	519 672
Sum inntekter		556 644	519 672
Kostnader			
Lønnskostnad	1	36 886	35 518
Annen driftskostnad		294 209	524 379
Sum kostnader		402 950	631 704
Driftsresultat		153 694	-112 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		984	415
Sum finansinntekter		984	415
Annen rentekostnad		36 398	23 304
Sum finanskostnader		36 398	23 304
Netto finans		-32 962	-20 528
Ordinært resultat før skattekostnad		190 135	-63 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 135	-63 114
Årsresultat		120 731	-132 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 731	-132 560
Sum overføringer og disponeringer		120 731	-132 560



Organisasjonsnr: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 4
Sum varige driftsmidler

417 424	417 424
417 424	417 424

Sum anleggsmidler

417 424	417 424
---------	---------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

32 061	27 383
32 061	27 383

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

105 583	54 437
105 583	54 437

Sum omløpsmidler

137 644	81 820
---------	--------

SUM EIENDELER

555 067	499 243
---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

1 200	1 200
1 200	1 200

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

-255 417	-376 148
-255 417	-376 148

Sum egenkapital 2

-254 216	-374 948
----------	----------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner 5

625 455	691 496
---------	---------



Øvrig langsiktig gjeld	3	83 400	83 400
Sum annen langsiktig gjeld		708 855	774 896
Sum langsiktig gjeld		708 855	774 896
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 507	96 553
Skyldige offentlige avgifter		1 194	1 014
Annen kortsiktig gjeld		1 728	1 728
Sum kortsiktig gjeld		100 428	99 295
Sum gjeld		809 283	874 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 067	499 243
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		708 855	774 896



Organisasjonsnr: 947 218 387
Kallumvegen 17/19 Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



RESULTATREGNSKAP 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		464 988	428 016	453 677	519 007
Andre driftsinntekter		91 656	91 656	91 656	95 976
SUM INNETEKTER		556 644	519 672	545 333	614 983
KOSTNADER					
Lønn	1	16 128	16 129	16 200	17 000
Styrehonorar		16 200	15 000	15 000	16 200
Arbeidsgiveravgift		4 558	4 389	4 399	4 681
Strøm		8 608	8 920	9 300	9 300
Vedlikehold bygg		11 273	261 037	120 000	20 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro		5 339	4 355	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		14 779	14 039	180 000	20 000
Revisjonshonorar	0	8 500	8 500	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		37 686	33 936	37 668	41 438
Årsavgift TV		71 856	71 807	76 600	76 176
Kontingent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600	3 600
Forsikringer		27 792	23 301	28 000	34 000
Festeavgift		32 298	32 298	33 000	33 000
Kommunale avgifter		140 368	129 288	130 000	150 000
Andre driftskostnader		3 966	5 105	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		402 950	631 704	682 767	454 395
DRIFTSRESULTAT		153 694	-112 032	-137 434	160 588
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		984	415	100	600
Rentekostnader		36 398	23 304	51 500	39 300
Utbytte Gjensidige		2 452	2 361	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-32 962	-20 528	-51 400	-38 700
ÅRSRESULTAT		120 731	-132 560	-188 834	121 888
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		120 731	-132 560	-188 834	121 888
SUM OVERFØRINGER		120 731	-132 560	-188 834	121 888

22 Kallumvegen 17/19 Borettslag



BALANSE 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	417 424	417 424
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		417 424	417 424
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		32 061	27 383
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		102 493	51 527
Skattetrekk		3 090	2 910
SUM OMLØPSMIDLER		137 644	81 820
SUM EIENDELER		555 067	499 243



BALANSE 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		-376 148	-376 148
Årets resultat		120 731	0
SUM EGENKAPITAL	2	-254 216	-374 948
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	625 455	691 496
Borettsinnskudd	3	83 400	83 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		708 855	774 896
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		97 507	96 553
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		1 728	1 728
Offentlige avgifter		1 194	1 014
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 428	99 295
SUM GJELD		809 283	874 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 067	499 243
Pantestillelser		708 855	774 896

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Frida Skjeltorp
Styreleder

Vilde Lockert
Styremedlem

Martin Hansen Petterson
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk 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.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	-17 475	185 651
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	120 731	-132 560
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-66 041	-70 566
B. Årets endring disponible midler	54 690	-203 126
C. Disponible midler UB	37 215	-17 475

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på

innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Egenkapital negativ

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi .

Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	83 400	83 400
Sum	-83 400	-83 400

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1961	417 424
Bokført verdi pr. 31.12	417 424

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kallumvegen 17/19 Borettslag

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188259560
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	691 496
Avdrag i perioden:	66 041
Lånesaldo 31.12:	625 455

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188259560	4	53 175	212 700
	4	51 938	207 752
	4	51 251	205 004

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantelikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Kallumvegen 17/19 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kallumvegen 17/19 Borettslag

Styreleder	Frida Skjeltorp (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Vilde Lockert (sign.)	09.02.2024
Styremedlem	Martin Hansen Petterson (sign.)	06.02.2024



Til generalforsamlingen i Kallumvegen 17/19 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kallumvegen 17/19 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Sarpsborg, 12. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-12 17:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.