



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 338 402  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARO 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/KBBL  
Langveien 16  
6509 KRISTIANSUND N

### 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: Inge Kjetil Bratset  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		675 000	675 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>675 000</b>	<b>675 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	11 410	5 705
Annen driftskostnad	5,6,7,8	316 568	310 180
<b>Sum kostnader</b>		<b>327 978</b>	<b>315 885</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>347 022</b>	<b>359 115</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 558	22 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 558</b>	<b>22 364</b>
Annen rentekostnad	15	153 482	195 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 482</b>	<b>195 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 924</b>	<b>-173 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>220 098</b>	<b>185 590</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>220 098</b>	<b>185 590</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 098</b>	<b>185 590</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	9,10	14 799 999	14 799 999
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 799 999</b>	<b>14 799 999</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 350	1 350
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 350</b>	<b>1 350</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 801 349</b>	<b>14 801 349</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	95 694
Andre fordringer		55 341	51 388
<b>Sum fordringer</b>		<b>55 341</b>	<b>147 082</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	1 719 623	1 362 704
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 719 623</b>	<b>1 362 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 774 964</b>	<b>1 509 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 576 314</b>	<b>16 311 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sum opptjent egenkapital		1 227 245	1 007 147
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 272 245</b>	<b>1 052 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	428 763	362 523
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>428 763</b>	<b>362 523</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 460 000	8 460 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	6 380 000	6 380 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 840 000</b>	<b>14 840 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 268 763</b>	<b>15 202 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		29 056	38 390
Annen kortsiktig gjeld		6 250	18 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 306</b>	<b>56 466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 304 069</b>	<b>15 258 989</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 576 314</b>	<b>16 311 135</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	14 840 000	14 840 000



## Årsregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Inndekte felleskostnader		675 000	675 000	675 000	675 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>675 000</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>
<b>Utgifter</b>					
Personalkostnader	3	1 410	705	705	705
Styregodtgjørelser	4	10 000	5 000	5 000	5 000
Revisjonshonorar	5	5 860	5 325	5 859	6 035
Forretningsførerhonorar		54 600	54 060	54 604	55 969
Vedlikehold	6	66 240	63 090	66 240	66 240
Forsikring		40 012	37 079	42 000	44 000
Energi, strøm		-1 000	1 000	0	0
Andre driftskostnader	7	35 406	46 796	55 800	56 632
Kommunale avgifter	8	115 450	102 830	107 328	119 470
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>327 978</b>	<b>315 885</b>	<b>337 536</b>	<b>354 050</b>
<b>Res. før finansielle poster</b>		<b>347 022</b>	<b>359 115</b>	<b>337 464</b>	<b>320 950</b>
<b>Finansielle Inn- /utbet.</b>					
Renteinntekter		26 558	22 364	10 000	11 000
Renteutgifter	15	153 482	195 889	216 383	133 501
<b>Sum finansielle inn-/utbet.</b>		<b>-126 924</b>	<b>-173 525</b>	<b>-206 383</b>	<b>-122 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>220 098</b>	<b>185 590</b>	<b>131 081</b>	<b>198 449</b>

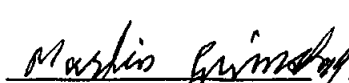
**Balanse 2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Fornit	9	1 776 000	1 776 000
Bygninger	10	13 023 999	13 023 999
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 350	1 350
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 801 349</b>	<b>14 801 349</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	95 694
Andre fordringer		55 341	51 388
Bankinnskudd			
nnestående på driftskonti	11	1 719 623	1 362 704
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 774 964</b>	<b>1 509 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 576 314</b>	<b>16 311 135</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
nnskutt egenkapital		45 000	45 000
Opplyent egenkapital		1 227 245	1 007 147
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 272 245</b>	<b>1 052 147</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetning for forpliktelser			
vedlikeholdsavsetning	12	428 763	362 523
Langeiktig gjeld			
anleggjeld	15	8 460 000	8 460 000
Borettsinnskudd	13	6 380 000	6 380 000
<b>Sum langeiktig gjeld</b>		<b>15 268 763</b>	<b>15 202 523</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 250	17 850
everandørgjeld		29 056	38 390
Annen kortsiktig gjeld		0	226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 306</b>	<b>56 466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 304 069</b>	<b>15 258 989</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 576 314</b>	<b>16 311 135</b>
antestillelser	14	14 840 000	14 840 000

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

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

  
Martin Grimstad  
Styreleder

  
Hans Christian Aandahl  
Styremedlem

  
Wera Grimstad  
Styremedlem

Karo 1 Borettslag Orgnr. 890 338 402



## Noter 2020

### Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon.

Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet 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 er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene 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.

### Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 453 320</b>	<b>1 204 640</b>	<b>1 453 320</b>	<b>1 739 658</b>
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	220 098	185 590	131 081	198 449
Avsatt vedlikeholdsfond	66 240	63 090	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler:</b>	<b>286 338</b>	<b>248 680</b>	<b>131 081</b>	<b>198 449</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>1 739 658</b>	<b>1 453 320</b>	<b>1 584 401</b>	<b>1 938 107</b>
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	428 763	362 523	0	0
Fritt disponibelt:	1 310 895	1 090 797	131 081	198 449
Omløpsmidler 31.12	1 774 964	1 509 786	1 640 867	1 973 413
Kortsiktig gjeld 31.12	-35 306	-56 466	-56 466	-35 306
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>1 739 658</b>	<b>1 453 320</b>	<b>1 584 401</b>	<b>1 938 107</b>



## Noter 2020

### Note 2 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning 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 anskaffelseskost.

Eiendommer:

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

Aksjer og andeler:

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

### Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen fast ansatte, men leier inn vaktmester og annen arbeidskraft etter behov.

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	705
<b>Sum</b>	<b>1 410</b>	<b>705</b>

### Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	10 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>

### Note 5 - Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 860	5 325

### Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6645 Vedlikeholdsavsetning	66 240	63 090
<b>Sum</b>	<b>66 240</b>	<b>63 090</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.



**Noter 2020**

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	0	3 619
6551 Driftskostnader bygg	1 621	492
6554 Driftskostnader utvendig anleg	891	1 591
6559 Andre driftskostnader	17 189	17 831
6715 Sekretærarbeider ol	1 015	2 010
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	13 875	18 853
6800 Kontorrekvisita	0	144
6825 Kopiering	180	0
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	634	2 257
<b>Sum</b>	<b>35 406</b>	<b>46 796</b>

**Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	68 123	49 646
7761 Eiendomsskatt	47 327	53 184
<b>Sum</b>	<b>115 450</b>	<b>102 830</b>

**Note 9 - Tomter**

	<b>År</b>	<b>Beløp</b>
Kostpris	2007	1 776 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>		<b>1 776 000</b>



**Noter 2020**

**Note 10 - Bygninger**

	<b>År</b>	<b>Beløp</b>
Kostpris	2020	13 023 999,35
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>		<b>13 023 999,35</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

**Note 11 - Bankinnskudd**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bundne bankinnskudd :</b>		

**Note 12 - Vedlikeholdsavsetning**

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	<b>2020</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning IB 01.01</b>	<b>362 523</b>
+ årets avsetning	66 240
<b>Vedlikeholdsavsetning UB 31.12</b>	<b>428 763</b>

**Note 13 - Borettsinnskudd**

	<b>2020</b>
2250 Borettsinnskudd	6 380 000
<b>Sum</b>	<b>6 380 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 14 - Pantstillelser**

	<b>2020</b>
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	14 840 000
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	14 799 999



**Noter 2020**

A

**Note 15 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1 Nordvest</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>39308456254</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2014
<b>Rentesats:</b>	1,488 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.06.2044
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	8 460 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	8 460 000
<b>Avdrag i perioden:</b>	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	8 460 000

**Pantegjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 39308456254	9	940 000	8 460 000



STATSAUTORISERT REVISOR  
**ANDRÉ HANSØ AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Foretaks- / Revisornummer: NO 959 183 848  
Helge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55  
andre@revisorhansoe.no  
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:  
Flatsøysund, 6523 FREI  
Telefon 90 69 84 54

Til generalforsamlingen i  
Karo 1 Borettslag

### Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslag Karo 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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 forpliktelser 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 inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med

## Side 2

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

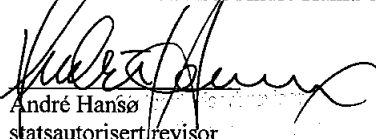
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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. Det henvises til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger) som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Kristiansund, 3. mars 2021  
Statsautorisert Revisor Andre Hansø AS



André Hansø  
statsautorisert revisor