



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 20.06.2024



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter felleskostnader	1	7 475 316	
Andre inntekter	2	82 749	6 831 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 558 065</b>	<b>6 831 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og personalkostnader	3	376 530	376 530
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	7 500
Driftskostnader	3	4 618 944	9 907 814
Reparasjon og vedlikehold	4	197 759	
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 200 733</b>	<b>10 291 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 357 332</b>	<b>-3 460 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 516	
Annen finansinntekt		25 243	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 759</b>	
Annen rentekostnad		830 213	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>830 213</b>	
<b>Netto finans</b>	5	<b>-778 455</b>	<b>-521 187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 901</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 901</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 902</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 460 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 460 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 981 902



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		3 157 754	-3 981 902



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 341 779	10 349 279
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 341 779</b>	<b>10 349 279</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 341 779</b>	<b>10 349 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1, 7	49 354	61 094
Andre kortsiktige fordringer	7	862 716	1 052 083
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>912 070</b>	<b>1 113 177</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 698 341	3 184 343
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 698 341</b>	<b>3 184 343</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	9	<b>4 610 411</b>	<b>4 297 519</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 952 191</b>	<b>14 646 798</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		22 002 062	-23 580 939



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 002 062</b>	<b>23 580 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-21 986 062</b>	<b>-23 564 939</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 086 824	34 197 517
Øvrig langsiktig gjeld		3 354 000	3 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 440 824</b>	<b>37 551 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 440 824</b>	<b>37 551 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		452 160	435 888
Annen kortsiktig gjeld	11	45 269	224 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	9	<b>497 429</b>	<b>660 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 938 253</b>	<b>38 211 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 952 191</b>	<b>14 646 798</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 648364

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 05.08.2023



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter felleskostnader	1	7 475 316	
Andre inntekter	2	82 749	6 831 130
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 558 065</b>	<b>6 831 130</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønn og personalkostnader	3	376 530	376 530
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 500	7 500
Driftskostnader	3	4 618 944	9 907 814
Reparasjon og vedlikehold	4	197 759	
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 200 733</b>	<b>10 291 845</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 357 332</b>	<b>-3 460 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 516	
Annen finansinntekt		25 243	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 759</b>	
Annen rentekostnad		830 213	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>830 213</b>	
<b>Netto finans</b>	5	<b>-778 455</b>	<b>-521 187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 901</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 901</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>1 578 877</b>	<b>-3 981 902</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 460 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 877</b>	<b>-3 460 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 981 902
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 157 754</b>	<b>-3 981 902</b>



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 6

10 341 779

10 349 279

Sum varige driftsmidler

10 341 779

10 349 279

Sum anleggsmidler

10 341 779

10 349 279

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 1, 7

49 354

61 094

Andre kortsiktige  
fordringer 7

862 716

1 052 083

Sum fordringer 9

912 070

1 113 177

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 8

3 698 341

3 184 343

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

3 698 341

3 184 343

Sum omløpsmidler 9

4 610 411

4 297 519

SUM EIENDELER

14 952 191

14 646 798

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 000

16 000

Sum innskutt egenkapital

16 000

16 000

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap

22 002 062

-23 580 939

Sum opptjent egenkapital

-22 002 062

23 580 939

Sum egenkapital 9

-21 986 062

-23 564 939

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	33 086 824	34 197 517
Øvrig langsiktig gjeld		3 354 000	3 354 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 440 824</b>	<b>37 551 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 440 824</b>	<b>37 551 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		452 160	435 888
Annen kortsiktig gjeld	11	45 269	224 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>497 429</b>	<b>660 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 938 253</b>	<b>38 211 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 952 191</b>	<b>14 646 798</b>



Organisasjonsnr: 948 281 643  
Kastellet Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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

<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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Kastellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kastellet Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 578 877. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 8. mars 2023  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**HANSEN, JOHN HARALD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

08.03.2023 09.56.00

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## RESULTATREGNSKAP

### Kastellet Borettslag

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	0	7 475 316	7 292 990	-182 326	7 911 108
Andre inntekter	2	6 831 130	82 749	10 800	-71 949	9 600
Sum driftsinntekter		6 831 130	7 558 065	7 303 790	-254 275	7 920 708
Lønn og personalkostnader	3	376 530	376 530	376 500	-30	376 500
Avskrivning av driftsmidler og		7 500	7 500	6 200	-1 300	5 000
Driftskostnader	3	9 907 814	4 618 944	4 384 400	-234 544	4 596 006
Reparasjon og vedlikehold	4	0	197 759	267 000	69 241	821 996
Sum driftskostnader		10 291 845	5 200 733	5 034 100	-166 633	5 799 502
Driftsresultat		-3 460 715	2 357 332	2 269 690	-87 642	2 121 206
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>						
Annen renteinntekt		0	26 516	2 000	-24 516	50 004
Annen finansinntekt		0	25 243	0	-25 243	0
Annen rentekostnad		0	830 213	744 000	-86 213	1 488 876
Resultat av finansposter	5	-521 187	-778 455	-742 000	36 455	-1 438 872
Resultat før skattekostnad		-3 981 901	1 578 877	1 527 690	-51 187	682 334
Resultat		-3 981 901	1 578 877	1 527 690	-51 187	682 334
Årsresultat	9	<b>-3 981 902</b>	<b>1 578 877</b>	<b>1 527 690</b>	<b>-51 187</b>	<b>682 334</b>
<b>OVERFØRINGER</b>						
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-3 981 902	0	0	0	0
Avsatt til annen egenkapital		0	1 578 877	0	-1 578 877	0
Sum overføringer		-3 981 902	1 578 877	0	-1 578 877	0



<b>BALANSE</b>			
<b>Kastellet Borettslag</b>			
EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	10 341 779	10 349 279
Sum varige driftsmidler		10 341 779	10 349 279
Sum anleggsmidler		10 341 779	10 349 279
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	1, 7	49 354	61 094
Andre kortsiktige fordringer	7	862 716	1 052 083
Sum fordringer	9	912 070	1 113 177
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 698 341	3 184 343
Sum omløpsmidler	9	4 610 411	4 297 519
Sum eiendeler		<b>14 952 191</b>	<b>14 646 798</b>



<b>BALANSE</b>			
<b>Kastellet Borettslag</b>			
	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-22 002 062	23 580 939
Sum opptjent egenkapital		-22 002 062	23 580 939
Sum egenkapital	9	-21 986 062	-23 564 939
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 086 824	34 197 517
Øvrig langsiktig gjeld		3 354 000	3 354 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 440 824	37 551 517
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		452 160	435 888
Annen kortsiktig gjeld	11	45 269	224 333
Sum kortsiktig gjeld	9	497 429	660 221
Sum gjeld		36 938 253	38 211 738
Sum egenkapital og gjeld		<b>14 952 191</b>	<b>14 646 798</b>

Strømmen, 08.03.2023  
Styret i Kastellet Borettslag

\_\_\_\_\_  
Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Laila Steinlein  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Daniel Sandmo Os  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dijana Obrenovic  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kenneth Kjerside Poulsen  
styremedlem



## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eier klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 36 måneders uteblitte felleskostnader.

## NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

## NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder i hovedsak innbetaling av tidligere nedskrevet inntekter felleskostnader..


## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR


Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021-2022 vedtatt på fjorårets generalforsamling. Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.


Honorar til revisor utgjør kr 7 063.

 BankID Signing  
Dijana Obrenovic  
2023-03-07

 BankID Signing  
Laila Steinlein  
2023-03-07

 BankID Signing  
Kenneth Kjerside Poulsen  
2023-03-07

 BankID Signing  
Daniel Sandmo Os  
2023-03-07

 BankID Signing  
Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
2023-03-07



## NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 197 209,- på reparasjon og vedlikehold hovedsak gjelder opplegg røykevifter, vedlikehold piper, Det er i tillegg utført en stødreneringsjobb, men denne kostnaden var avsatt året før.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforbygning.



## NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 51 759,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 830 213,-, hvorav kr 826 614,- gjelder rentekostnader på lån.

## NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost 01.01	131 069	9 807 271	530 133
Årets tilgang/avgang			
Anskaffelseskost 31.12.	131 069	9 807 271	530 133
Akkumulerte avskrivninger 01.01	119 194		
Årets avskrivninger	7 500	0	0
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>4 375</b>	<b>9 807 271</b>	<b>530 133</b>

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## NOTE 7 FORDRINGER

- Kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 24 947 fordringer over 90 dager.
- Forskuddsbetalt kostnader gjelder forsikring, TV/Internett og service skadedyr gjeldende år 2023.

## NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har kr 3 698 341,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	2022	2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	453 015	0
1921	Sparekonti Handelsbanken	3 245 326	0
1923	Driftskonto gml	0	26 546
1930	Boligbanken	0	3 157 796
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	0	0
		<b>3 698 341</b>	<b>3 184 343</b>



## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør -21 986 063,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	2022	2021
Andelskapital (innskutt EK)	16 000	16 000
Inngående balanse	-23 580 939	-19 599 037
Fra årets resultat	1 578 877	-3 981 901
<b>Faktisk egenkapital hittil år</b>	<b>-21 986 063</b>	<b>-23 564 938</b>



Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 4 112 982,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	49 354	61 094
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	862 716	1 052 083
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 698 341	3 184 343
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4 610 411</b>	<b>4 297 519</b>
Leverandørgjeld	-452 160	-435 839
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-45 269	-224 381
<b>Disponible midler</b>	<b>4 112 982</b>	<b>3 637 299</b>





## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD


Kredittgiver: Handelsbanken  
Saksnr: 5105.59995  
Kredittbeløp: 33 086 824  
Låneform: Anniutet  
Nominell rente: 3,95 %  
Gjenværende løpetid: 29 år og 4 måneder  
Innfrielsesdato: 28.06.2052

 BankID Signing  
Dijana Obrenovic  
2023-03-07

 BankID Signing  
Laila Steinlein  
2023-03-07

 BankID Signing  
Kenneth Kjørside Poulsen  
2023-03-07

 BankID Signing  
Daniel Sandmo Os  
2023-03-07

 BankID Signing  
Ingunn Anita Hatlehol Toussi  
2023-03-07

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken	Handelsbanken
Opprinnelig lånebeløp	34 197 517	ukjent
Lånesaldo 01.01.	33 464 611	732 906
Avdrag i perioden	377 787	732 906
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>33 086 824</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid	24 870 634	0
<b>Sum pantegjeld for lån</b>	<b>33 086 824</b>	<b>0</b>

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld består av påløpte renter lån 2022 som forfaller i 2023, samt strømfaktura mottatt i 2023 som gjelder desember 2022.