



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 680 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KROKELVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Granittvegen 13
9022 KROKELVDALEN

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: Knut Arild Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 751 533	13 285 060
Sum inntekter		15 751 533	13 285 060
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	688 861	752 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	10 085	10 875
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	5 678 891	6 939 225
Sum kostnader		6 377 837	7 702 502
Driftsresultat		9 373 695	5 582 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	88 949	40 537
Sum finanskostnader	17	6 996 496	4 088 276
Netto finans		-6 907 547	-4 047 739
Ordinært resultat før skattekostnad		2 466 148	1 534 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 373 696	5 582 558
Årsresultat		2 466 148	1 534 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 466 148	1 534 819
Sum overføringer og disponeringer		2 466 148	1 534 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	71 189 242	71 189 242
Maskiner og anlegg	20	36 140	46 225
Sum varige driftsmidler		71 225 382	71 235 467
Sum anleggsmidler		71 225 382	71 235 468
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 380	86 615
Andre fordringer		836 182	872 232
Sum fordringer		875 562	958 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 185 739	3 489 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 185 739	3 489 839
Sum omløpsmidler		5 061 301	4 448 686
SUM EIENDELER		76 286 683	75 684 153
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-86 357 347	-87 892 166



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	21	-83 876 298	-86 342 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	152 566 695	154 576 113
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	5 445 600	5 445 600
Sum annen langsiktig gjeld		158 012 295	160 021 713
Sum langsiktig gjeld		158 012 295	160 021 713
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		839 482	773 611
Skyldige offentlige avgifter		11 989	12 341
Annen kortsiktig gjeld	23,24	1 299 215	1 218 935
Sum kortsiktig gjeld		2 150 686	2 004 886
Sum gjeld		160 162 982	162 026 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 286 683	75 684 153



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 347773

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 680 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KROKELVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Granittvegen 13
9022 KROKELVDALEN

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: Knut Arild Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 11.04.2024



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 751 533	13 285 060
Sum inntekter		15 751 533	13 285 060
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	688 861	752 402
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	20	10 085	10 875
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	5 678 891	6 939 225
Sum kostnader		6 377 837	7 702 502
Driftsresultat		9 373 695	5 582 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	88 949	40 537
Sum finanskostnader	17	6 996 496	4 088 276
Netto finans		-6 907 547	-4 047 739
Ordinært resultat før skattekostnad		2 466 148	1 534 819
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 373 696	5 582 558
Årsresultat		2 466 148	1 534 819
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 466 148	1 534 819
Sum overføringer og disponeringer		2 466 148	1 534 819



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,23	71 189 242	71 189 242
Maskiner og anlegg	20	36 140	46 225
Sum varige driftsmidler		71 225 382	71 235 467

Sum anleggsmidler		71 225 382	71 235 468
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		39 380	86 615
Andre fordringer		836 182	872 232
Sum fordringer		875 562	958 847

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 185 739	3 489 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 185 739	3 489 839

Sum omløpsmidler		5 061 301	4 448 686
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		76 286 683	75 684 153
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-86 357 347	-87 892 166
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	21	-83 876 298	-86 342 447
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	152 566 695	154 576 113
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	5 445 600	5 445 600



Sum annen langsiktig gjeld	158 012 295	160 021 713
Sum langsiktig gjeld	158 012 295	160 021 713
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	839 482	773 611
Skyldige offentlige avgifter	11 989	12 341
Annen kortsiktig gjeld 23,24	1 299 215	1 218 935
Sum kortsiktig gjeld	2 150 686	2 004 886
Sum gjeld	160 162 982	162 026 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 286 683	75 684 153



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Krokvelva Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krokvelva Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avggi 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 7. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: LZ1PX-V162O-2ON6F-MTFYG-U28WG-8EEU8



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-07 13:32:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LZ1PX-V16ZO-2ON6F-MTFYG-U28WG-8EEU8

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>



Årsregnskap 2023 Krokvelva Borettslag					
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 560 809	15 474 114	13 085 269	16 440 753
Andre driftsinntekter	2	190 724	130 120	199 791	130 120
Sum inntekter		15 751 533	15 604 234	13 285 060	16 570 873
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	338 861	328 516	327 402	340 776
Styrehonorar	4	350 000	370 000	425 000	364 000
Revisjonshonorar	5	17 714	14 000	20 195	18 000
Forretningsførerhonorar		285 456	285 455	275 004	299 729
Konsulenttjenester	6	33 198	121 500	192 098	80 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	324 437	245 000	443 510	296 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	102 126	5 000	139 407	275 000
Annet vedlikehold	9	570 793	525 000	1 941 323	614 720
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	137 207	143 000	170 685	148 982
Kostnader TV/Internett		1 102 260	1 115 712	1 039 709	874 332
Forsikringsskader	11	20 000	0	24 000	0
Forsikring	12	616 282	540 840	504 856	656 842
Kontingenter		44 700	44 700	44 700	44 700
Eiendomsavgift og renovasjon	13	2 163 536	2 141 182	1 989 026	2 259 709
Energi og brensel	14	141 636	170 000	96 710	179 000
Andre driftskostnader	15	119 546	106 000	58 002	135 500
Avskrivninger	20	10 085	10 085	10 875	10 085
Sum kostnader		6 377 837	6 165 990	7 702 502	6 597 375
Driftsresultat		9 373 695	9 438 243	5 582 558	9 973 497
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	88 949	20 000	40 537	20 000
Finanskostnader	17	6 996 496	6 922 584	4 088 276	8 204 760
Resultat finansposter		-6 907 547	-6 902 584	-4 047 739	-8 184 760
Ordinært resultat før skatt		2 466 148	2 535 659	1 534 819	1 788 737
Årets resultat		2 466 148	2 535 659	1 534 819	1 788 737
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 466 148	0	1 534 819	0
Sum disponeringer		2 466 148	0	1 534 819	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 443 799	2 443 799	4 168 818	2 910 615
Periodens resultat		2 466 148	2 535 659	1 534 819	1 788 737
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		10 085	10 085	10 875	10 085
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-345 346	0
Avdrag på lån		-2 009 418	-2 079 395	-2 925 367	-1 821 665
Innskudd øremerkede midler		0	-100 000	0	-100 000
Endring i disponible midler		466 816	366 350	-1 725 019	-122 842
Sum disponible midler		2 910 615	2 810 149	2 443 799	2 787 773

Krokvelva Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Krokelta Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	69 240 942	69 240 942
Tomter	19, 23	1 948 300	1 948 300
Andre driftsmidler	20	36 140	46 225
Sum varige anleggsmidler		71 225 382	71 235 468
Sum anleggsmidler		71 225 382	71 235 468
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		39 380	86 615
Forskuddsfakturerte kostnader		835 982	870 032
Kundefordringer		200	2 200
Sum fordringer		875 562	958 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 175 056	3 478 530
Innestående på skattetrekkskonto		10 683	11 309
Sum bankinnskudd og kontanter		4 185 739	3 489 839
Sum omløpsmidler		5 061 301	4 448 686
SUM EIENDELER		76 286 683	75 684 153

Krokelta Borettslag



Balanse desember 2023 Krokkelva Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital 01.01		-86 357 347	-87 892 166
Årets endringer i egenkapital		2 466 148	1 534 819
Sum egenkapital 31.12	21	-83 876 298	-86 342 447
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	152 566 695	154 576 113
Borettsinnskudd	22, 23	5 445 600	5 445 600
Sum langsiktig gjeld		158 012 295	160 021 713
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 170	8 011
Leverandørgjeld		839 482	773 611
Skyldig off. myndigheter		11 989	12 341
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		31 612	29 195
Påløpne renter		663 191	501 396
Påløpne avdrag	23, 24	163 128	203 218
Annen kortsiktig gjeld		400 000	400 000
Gjeld finansieringsforetak		14 114	77 115
Sum kortsiktig gjeld		2 150 686	2 004 886
Sum gjeld		160 162 982	162 026 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 286 683	75 684 153

31.12.23

Krokkelva Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Knut Arild Johansen
Styreleder

Eva Ditlefsen
Styremedlem

Frank Solheim
Styremedlem

Wenche Hanssen
Styremedlem

Øyvind Svendsen
Styremedlem

Krokkelva Borettslag



Krokkelva Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Krokelta Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	5 128 824	5 128 653	4 955 220	5 308 156
Garasjeleie	185 760	185 760	185 760	185 760
Parkeringsleie	45 760	42 240	43 120	46 080
Renter og avdrag garaselån	722 594	781 244	614 834	866 576
Renter lån	6 572 312	6 393 209	3 496 758	7 558 828
TV - Internett	1 115 712	1 115 712	1 071 012	874 332
Avdrag lån	1 789 847	1 827 296	2 718 565	1 601 021
Sum	15 560 809	15 474 114	13 085 269	16 440 753

Borettslaget har 149 leiligheter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	22 300	0	3 514	0
Brøyterefusjon	158 274	127 620	155 628	127 620
Andre inntekter	10 150	2 500	40 648	2 500
Sum	190 724	130 120	199 791	130 120

Andre inntekter innbetalt fra andelseierne for batterier, portåpner og nøkler.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	223 778	213 000	204 153	234 976
Påløpte feriepenger	31 611	32 901	29 194	26 880
Andre honorarer	24 600	24 600	24 600	24 600
Arbeidsgiveravgift	47 830	56 675	52 119	45 346
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 497	0	2 306	0
Pensjonskostnader	7 070	0	6 552	7 500
Gaver til ansatte	0	0	7 070	0
Yrkesskadeforsikring	1 474	1 340	1 407	1 474
Sum	338 861	328 516	327 402	340 776

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester.

Andre honorarer er fast bilgodtgjørelse til vaktmester.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	350 000	370 000	425 000	364 000
Sum	350 000	370 000	425 000	364 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Krokelta Borettslag - noter



Krokelta Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	17 714	14 000	20 195	18 000
Sum	17 714	14 000	20 195	18 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	0	10 000	0	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	33 198	111 500	192 098	60 000
Sum	33 198	121 500	192 098	80 000

Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS fra Bonord kr 10 185, søknad om brøyterefusjon kr 1 688, prosjektleidelse kr 14 175 fra Bonord og rådgivning fra Inor kr 7 150 vedrørende nytt lysanlegg i garasje.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	296 800	200 000	342 915	250 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	30 000	17 069	30 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	17 445	15 000	83 527	16 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	10 193	0	0	0
Sum	324 437	245 000	443 510	296 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	28 479	0	35 586	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	73 647	5 000	103 821	275 000
Sum	102 126	5 000	139 407	275 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Krokelta Borettslag - noter



Krokelta Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	555	0	7 750	20 000
Snøbrøyting og gressklipping	409 852	415 000	498 022	444 720
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 714	30 000	922	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	41 930	30 000	1 390 733	60 000
Prosjektkostnader	0	0	400	0
Annet vedlikehold	112 742	50 000	43 496	60 000
Sum	570 793	525 000	1 941 323	614 720

Annet vedlikehold er leie liftcontainer og avfallstømming kr 22 738, utbetaling av dugnadspenger kr 27 600, dugnadsmat kr 869, resterende kr 61 535 er utbetalinger av refusjon til andelseiere for differanse mellom Ensto og Easee-ladere.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	17 394	0	0	0
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	1 568	0	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	118 245	143 000	134 847	148 982
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	35 838	0
Sum	137 207	143 000	170 685	148 982

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-83 108	0
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	107 108	0
Sum	20 000	0	24 000	0

Borettslaget har hatt 2 forsikringsskader i 2023. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	600 808	528 440	492 462	644 442
Premie sikringsfond felleskostnader	15 474	12 400	12 394	12 400
Sum	616 282	540 840	504 856	656 842

Krokelta Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 781 196	1 741 182	1 582 893	1 874 709
Eiendoms- og festeavgift	382 340	400 000	406 132	385 000
Sum	2 163 536	2 141 182	1 989 026	2 259 709

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	141 636	170 000	96 710	179 000
Sum	141 636	170 000	96 710	179 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	24 415	20 000	10 411	21 000
Driftsmateriale	7 990	0	18 733	0
Datautstyr (hardware)	0	10 000	0	30 000
Arbeidsklær og verneutstyr	29 513	7 500	6 632	10 000
Kontorrekvisita	18 059	10 000	2 054	18 000
Kurs, reiser, møter	0	7 500	0	0
Elektronisk kommunikasjon	4 875	0	0	5 000
Drivstoff	7 411	0	2 807	7 500
Gaver	7 070	0	0	0
Styrekostnader	0	10 000	1 218	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	231	13 000	5 463	5 000
Bank og kortgebyrer	4 417	4 000	2 873	4 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 880	10 000	719	11 000
Andre driftskostnader	9 687	10 000	4 092	10 000
Sum	119 546	106 000	58 002	135 500

Andre driftskostnader gjelder tømning av hundebokser kr 4 000, tilbakebetaling for innfridd tilleggslån kr 1 687 og 4 000 kr i kontantoppgjør for skade på vegg til en andelseier.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	88 949	20 000	34 412	20 000
Annen finansinntekt	0	0	6 125	0
Sum	88 949	20 000	40 537	20 000

Krokkelva Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	6 996 496	6 922 354	4 088 276	8 204 760
Annen finanskostnad	0	230	0	0
Sum	6 996 496	6 922 584	4 088 276	8 204 760

Note 18 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris	Tilkobling kabel-tv anlegg	Garasjeanlegg	Oppgradering kabel-tv anlegg	Rehabilitering	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 157 300	249 819	133 200	168 585	456 897	3 216 381
Anskaffelsesår :	1973	1988	1998	2000	2003	2004
Antatt levetid i år :						

	Rehabilitering	Rehabilitering	Nedgravde avfallskummer	Brannvarslingss:	Rehabilitering 2016-2021	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 800 823	3 584 133	479 060	501 919	27 032 288	2 165 618
Anskaffelsesår :	2005	2006	2015	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :						

	Skjermvegger balkonger	Fiberkabel og frostvakt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 953	56 966
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 953	56 966
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 953	56 966
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Krokkelva Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note 19 - Tomt

	Opprinnelig verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 948 300
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 948 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 948 300
Anskaffelsesår :	1973
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 108 og 109

Note 20 - Andre driftsmidler

	Plenetraktor	Lekeplass	Snøfreser	Oppvaskmaskin/St
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 800	765 247	40 038	50 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	50 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 800	765 247	40 038	14 288
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	36 140
Årets avskrivninger :	0	0	0	10 085
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	14 900	14 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-86 357 347	-87 892 166
Årets endringer i egenkapital	2 466 148	1 534 819
Sum egenkapital pr. 31.12.	-83 876 298	-86 342 447

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 borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Krokkelva Borettslag - noter

Note

Note 22 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		5 445 600	5 445 600
Sum	23	5 445 600	5 445 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

		2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		158 175 423	160 224 931
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		71 189 242	71 189 242



Krokkelva Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av borettslaget	Refinansiert gamle Husbanklån	Garasjeanlegg	Tilvalg ved rehabilitering
Lånenummer:	16364936196	16364936218	12131858491	16364936188
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2015	2021
Rentesats:	5.15 %	5.30 %	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.12.2056	03.12.2056	30.10.2045	03.12.2056
Opprinnelig lånebeløp:	125 165 238	20 400 000	9 550 000	4 834 762
Lånesaldo 01.01:	122 865 743	20 027 826	7 169 314	4 716 449
Avdrag i perioden:	1 561 718	249 555	179 465	58 771
Lånesaldo 31.12:	121 304 025	19 778 271	6 989 849	4 657 679

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858491	86	81 277	6 989 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936188	1	116 420	116 420
	1	112 585	112 585
	1	107 686	107 686
	1	106 551	106 551
	1	103 329	103 329
	1	103 227	103 227
	2	102 511	205 022
	1	102 408	102 408
	2	99 800	199 600
	1	99 443	99 443
	1	95 198	95 198
	1	94 840	94 840
	1	91 680	91 680
	1	90 493	90 493
	1	88 652	88 652
	1	85 942	85 942
	1	84 623	84 623
	1	83 232	83 232
	1	81 401	81 401
	1	81 237	81 237
	2	80 368	160 736
	1	80 317	80 317
	2	80 266	160 532
	1	79 090	79 090
	1	78 394	78 394
	1	77 106	77 106

Krokkelva Borettslag - noter



Krokelta Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	77 054	77 054
	1	72 002	72 002
	1	71 368	71 368
	1	70 458	70 458
	1	69 629	69 629
	1	68 402	68 402
	1	67 031	67 031
	1	66 776	66 776
	1	65 487	65 487
	1	64 270	64 270
	1	58 798	58 798
	1	56 712	56 712
	1	56 446	56 446
	1	55 934	55 934
	1	55 259	55 259
	1	53 224	53 224
	1	52 293	52 293
	1	49 501	49 501
	1	47 384	47 384
	2	42 168	84 336
	1	38 650	38 650
	1	33 894	33 894
	1	30 304	30 304
	1	29 957	29 957
	1	27 297	27 297
	2	26 991	53 982
	1	25 201	25 201
	1	25 109	25 109
	1	23 973	23 973
	1	19 627	19 627
	1	14 871	14 871
	1	11 905	11 905
	9	8 959	80 631
	18	6 249	112 482
	3	6 147	18 441
	18	3 436	61 848
	2	3 426	6 852
	1	2 813	2 813
	1	1 278	1 278
	9	716	6 444
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936196	67	897 698	60 145 766
	82	745 832	61 158 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936218	67	146 367	9 806 589
	82	121 606	9 971 692

Krokelta Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Krokkelva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Krokkelva Borettslag

Styreleder	Knut Arild Johansen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Eva Ditlefsen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Frank Solheim (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Øyvind Svendsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Wenche Hanssen (sign.)	05.03.2024