



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 863 651 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALLUM BORETTSLAG NR 1
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: Trond Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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, 01.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		446 400	388 800
Sum inntekter		446 400	388 800
Kostnader			
Lønnskostnad		0	11 410
Annen driftskostnad		641 719	152 428
Sum kostnader		705 876	218 943
Driftsresultat		-259 476	169 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 712	2 800
Sum finansinntekter		8 712	2 800
Annen rentekostnad		123 836	73 863
Sum finanskostnader		123 836	73 863
Netto finans		-113 241	-69 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-310 443	153 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		-310 443	153 899
Årsresultat		-372 716	100 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-372 716	100 611
Sum overføringer og disponeringer		-372 716	100 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	2 814 641	2 814 641
Sum varige driftsmidler		2 814 641	2 814 641
Sum anleggsmidler		2 814 641	2 814 641
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		24 012	20 874
Sum fordringer		24 012	20 874
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 904	524 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 904	524 950
Sum omløpsmidler		112 916	545 824
SUM EIENDELER		2 927 557	3 360 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		585 304	958 020
Sum opptjent egenkapital		585 304	958 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		589 303	962 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 261 979	2 326 386
Øvrig langsiktig gjeld	2	33 100	33 100
Sum annen langsiktig gjeld		2 295 079	2 359 486
Sum langsiktig gjeld		2 295 079	2 359 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 174	38 959
Sum kortsiktig gjeld		43 174	38 959
Sum gjeld		2 338 253	2 398 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 557	3 360 465
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 295 079	2 359 486



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390470

Enheten

Organisasjonsnummer: 863 651 522
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KALLUM BORETTSLAG NR 1
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: Trond Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

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: 863 651 522
KALLUM BORETTSLAG NR 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		446 400	388 800
Sum inntekter		446 400	388 800
Kostnader			
Lønnskostnad		0	11 410
Annen driftskostnad		641 719	152 428
Sum kostnader		705 876	218 943
Driftsresultat		-259 476	169 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 712	2 800
Sum finansinntekter		8 712	2 800
Annen rentekostnad		123 836	73 863
Sum finanskostnader		123 836	73 863
Netto finans		-113 241	-69 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-310 443	153 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		-310 443	153 899
Årsresultat		-372 716	100 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-372 716	100 611
Sum overføringer og disponeringer		-372 716	100 611



Organisasjonsnr: 863 651 522
KALLUM BORETTSLAG NR 1

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	2 814 641	2 814 641
Sum varige driftsmidler		2 814 641	2 814 641

Sum anleggsmidler		2 814 641	2 814 641
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		24 012	20 874
Sum fordringer		24 012	20 874

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 904	524 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 904	524 950

Sum omløpsmidler		112 916	545 824
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 927 557	3 360 465
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		585 304	958 020
Sum opptjent egenkapital		585 304	958 020

Sum egenkapital		589 303	962 020
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 261 979	2 326 386
--------------------------------	---	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	2	33 100	33 100
Sum annen langsiktig gjeld		2 295 079	2 359 486
Sum langsiktig gjeld		2 295 079	2 359 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 174	38 959
Sum kortsiktig gjeld		43 174	38 959
Sum gjeld		2 338 253	2 398 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 557	3 360 465
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		2 295 079	2 359 486



Organisasjonsnr: 863 651 522
KALLUM BORETTSLAG NR 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 2023 Kallum Borettslag nr 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		446 400	388 800	446 400	516 480
SUM INNETEKTER		446 400	388 800	446 400	516 480
KOSTNADER					
Styrehonorar		0	10 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift		0	1 410	705	705
Vedlikehold bygg		437 472	0	60 000	60 000
Vedlikehold VVS		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg		0	3 735	0	0
Revisjonshonorar	0	6 500	6 000	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		27 606	26 292	27 605	28 985
Andre konsulenttjenester		38 813	31 200	0	0
Årsavgift TV		25 344	23 904	25 500	26 700
Forsikringer		20 874	17 518	21 100	25 100
Kommunale avgifter		146 674	96 556	104 000	131 000
Andre driftskostnader		2 593	2 327	5 428	5 762
SUM KOSTNADER		705 876	218 943	261 338	295 252
DRIFTSRESULTAT		-259 476	169 857	185 062	221 228
FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		8 712	2 800	2 199	3 520
Rentekostnader		123 836	73 863	119 700	145 800
Utbytte Gjensidige		1 883	1 817	0	0
RESULTAT AV FINANSINNETEKT. OG -KOSTN.		-113 241	-69 246	-117 501	-142 280
ÅRSRESULTAT		-372 716	100 611	67 561	78 948
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		-372 716	100 611	67 561	78 948
SUM OVERFØRINGER		-372 716	100 611	67 561	78 948



BALANSE 2023 Kallum Borettslag nr 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomt	1	761 525	761 525
Bygninger	3	2 053 116	2 053 116
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		2 814 641	2 814 641
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre fordringer		24 012	20 874
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		88 904	524 941
Skattetrekk		0	9
SUM OMLØPSMIDLER		112 916	545 824
SUM EIENDELER		2 927 557	3 360 465

73 Kallum Borettslag nr 1



BALANSE 2023 Kallum Borettslag nr 1

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 000	4 000
Annen egenkapital		958 020	958 020
Årets resultat		-372 716	0
SUM EGENKAPITAL		589 303	962 020
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	2 261 979	2 326 386
Borettsinnskudd	2	33 100	33 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 295 079	2 359 486
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 174	38 959
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 174	38 959
SUM GJELD		2 338 253	2 398 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 927 557	3 360 465
Pantestillelser		2 295 079	2 359 486

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Trond Hansen
Styreleder

Ramona Kvien Solgaard
Styremedlem

Tove Lill Henriksen
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kallum Borettslag nr 1

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	506 865	485 607
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-372 716	100 611
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-64 407	-79 353
B. Årets endring disponible midler	-437 123	21 258
C. Disponible midler UB	69 741	506 865

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 Kallum Borettslag nr 1

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Tomt

	2023	2022
1102 TOMT	761 525	761 525
Sum	761 525	761 525

Tomten er kjøpt i 2019 for kr. 761 525.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	33 100	33 100
Sum	-33 100	-33 100

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Bygninger 1960/1961	524 000
Redskapsbod 2008	67 473
Redskapsbod 2009	40 888
Redskapsbod 2010	23 937
Tilbygg 2012	1 375 000
Redskapsbod 2016	21 818
Sum	2 053 116

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188249670	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188192059
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2012
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.06.2049	30.03.2042
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	459 298	1 867 088
Avdrag i perioden:	7 953	56 454
Lånesaldo 31.12:	451 345	1 810 634

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188192059	6	226 330	1 357 980

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kallum Borettslag nr 1

Pantegjeld

	2	226 327	452 654
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188249670	8	56 418	451 344
Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.			

Noter



Resultat og balanse med noter for Kallum Borettslag nr 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kallum Borettslag nr 1

Styreleder	Trond Hansen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Tove Lill Henriksen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Ramona Kvien Solgaard (sign.)	08.03.2024



Til generalforsamlingen i Kallum Borettslag nr 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kallum Borettslag nr 1 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, 18. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-18 14:39

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.