



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 218 835  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KALSTADLÅVEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig- og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

### 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: Merete Bjerkhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### 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, 25.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 452 132	1 335 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 452 132</b>	<b>1 335 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	44 385	44 043
Annen driftskostnad	3,4	595 952	600 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 336</b>	<b>644 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>811 796</b>	<b>690 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 999	303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 999</b>	<b>303</b>
Annen rentekostnad		150 311	155 221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 311</b>	<b>155 221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 312</b>	<b>-154 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>663 483</b>	<b>535 972</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>663 483</b>	<b>535 972</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>663 484</b>	<b>535 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		663 484	535 973
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>663 484</b>	<b>535 973</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,8	18 408 165	18 408 165
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 408 165</b>	<b>18 408 165</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 408 165</b>	<b>18 408 165</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35	35
<b>Sum fordringer</b>		<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 121	501 465
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>458 121</b>	<b>501 465</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>458 156</b>	<b>501 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 866 321</b>	<b>18 909 665</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	7 618 539	6 955 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 618 539</b>	<b>6 955 055</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 620 139</b>	<b>6 956 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	5 810 947	6 470 316
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 059	78 419
Skyldige offentlige avgifter		11 955	0
Annen kortsiktig gjeld		57 221	64 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 235</b>	<b>142 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 246 182</b>	<b>11 953 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 866 321</b>	<b>18 909 665</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502670

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 218 835  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KALSTADLÅVEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig- og Byggelag  
Torvgata 2  
3770 KRAGERØ

**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: Merete Bjerkaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

**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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 987 218 835  
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 452 132	1 335 204
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 452 132</b>	<b>1 335 204</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	44 385	44 043
Annen driftskostnad	3, 4	595 952	600 271
<b>Sum kostnader</b>		<b>640 336</b>	<b>644 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>811 796</b>	<b>690 890</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 999	303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 999</b>	<b>303</b>
Annen rentekostnad		150 311	155 221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 311</b>	<b>155 221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 312</b>	<b>-154 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>663 483</b>	<b>535 972</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>663 483</b>	<b>535 972</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>663 484</b>	<b>535 973</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		663 484	535 973
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>663 484</b>	<b>535 973</b>



Organisasjonsnr: 987 218 835  
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,8 18 408 165 18 408 165  
Sum varige driftsmidler 18 408 165 18 408 165

Sum anleggsmidler 18 408 165 18 408 165

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 35 35  
Sum fordringer 35 35

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 458 121 501 465  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 458 121 501 465

Sum omløpsmidler 458 156 501 500

SUM EIENDELER 18 866 321 18 909 665

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 1 600 1 600  
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 7 618 539 6 955 055  
Sum opptjent egenkapital 7 618 539 6 955 055

Sum egenkapital 7 620 139 6 956 655

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 7,8 5 810 947 6 470 316



Øvrig langsiktig gjeld	8	5 340 000	5 340 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 059	78 419
Skyldige offentlige avgifter		11 955	0
Annen kortsiktig gjeld		57 221	64 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 235</b>	<b>142 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 246 182</b>	<b>11 953 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 866 321</b>	<b>18 909 665</b>



Organisasjonsnr: 987 218 835  
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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 42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.23	Resultat 31.12.22
<b>Inntekter</b>			
Inndekning av felleskostnader		1 452 132	1 335 204
Sum inntekter		1 452 132	1 335 204
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2	44 385	44 043
Revisjonshonorar	3	6 200	5 636
Vedlikehold	4	116 770	162 224
Brøyting / strøing / plenklipping		54 938	41 450
Forretningsførerhonorar		58 349	55 773
Andre tjenester		1 875	10 313
Kabel-tv		36 217	38 208
Forsikring		49 950	46 686
Kommunale avgifter		215 125	174 852
Energi, strøm		42 714	52 397
Alarmlinjer		1 990	1 280
Kontigent KBBL/NBBL		6 049	5 860
Andre driftsutgifter		5 775	5 592
Sum driftskostnader		640 336	644 314
Driftsresultat		811 796	690 890
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>			
Renteinntekter		1 999	303
Rentekostnad		150 311	155 221
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-148 312	-154 918
<b>Ekstraordinære poster</b>			
Årsresultat		663 484	535 973
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital		663 484	535 973

42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



## BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2023 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	8	1 185 000	1 185 000
Bygninger	5, 8	17 223 165	17 223 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35	35
Sum fordringer		35	35
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		35	0
Innestående på driftskonto		458 086	501 465
Sum bankinnskudd		458 121	501 465
Sum omløpsmidler		458 156	501 500
SUM EIENDELER		18 866 321	18 909 665



## BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2023 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Egenkapital fra IN	6	699 044	699 044
Opptjent egenkapital	6	6 919 495	6 256 011
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 620 139</b>	<b>6 956 655</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	7, 8	5 406 650	6 044 712
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	404 297	425 604
Borettsinnskudd	8	5 340 000	5 340 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 059	78 419
Skyldig off. myndigheter		11 955	0
Påløpne renter		57 221	64 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 235</b>	<b>142 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 246 182</b>	<b>11 953 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 866 321</b>	<b>18 909 665</b>

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

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

Merete Bjerkhaug  
Leder

Irene Tønnessen  
Nestleder

Bente Klausen  
Styremedlem



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler</b>	<b>358 806</b>	<b>471 175</b>
B. Endringer disponible midler		
Resultat	663 484	535 973
Avdrag langsiktig gjeld	-659 369	-648 342
<b>B. Endringer disponible midler</b>	<b>4 115</b>	<b>-112 369</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>362 921</b>	<b>358 806</b>
Omløpsmidler	458 156	501 500
- Kortsiktig gjeld	95 235	142 694
<b>= Disponible midler</b>	<b>362 921</b>	<b>358 806</b>

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



Noter

**Note 2 - Lønnskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5300 STYREHONORAR	38 900	38 600
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 485	5 443
<b>Sum</b>	<b>44 385</b>	<b>44 043</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Noter

### Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6700 REVISJON	6 200	5 636
<b>Sum</b>	<b>6 200</b>	<b>5 636</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 671	81 889
6602 VEDLIKEHOLD VVS	18 750	3 028
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	54 638	11 445
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	27 993	1 875
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	0	23 625
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	13 718	40 363
<b>Sum</b>	<b>116 770</b>	<b>162 224</b>

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



## Noter

### Note 5 - Eiendeler

	Bygninger 2005	Tomt 2005	Sum
<b>Anskaffet år</b>			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	17 223 165	1 185 000	18 408 165
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>17 223 165</b>	<b>1 185 000</b>	<b>18 408 165</b>
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
<b>Samlede avskrivninger</b>			
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>17 223 165</b>	<b>1 185 000</b>	<b>18 408 165</b>

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

### Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	6 256 011	5 720 038
Innbetalt IN pr. 01.01	699 044	699 044
Årets resultat	663 484	535 973
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>7 620 139</b>	<b>6 956 655</b>



## Noter

### Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	28008799840	11496633-20	11496633-10
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	6.00 %	2.307 %	2.218 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.02.2024
Beregnet innfridd:	30.12.2036	01.07.2031	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	4 690 000	8 850 000
Lånesaldo 01.01:	425 604	2 253 885	3 790 827
Avdrag i perioden:	21 307	228 078	409 984
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>404 297</b>	<b>2 025 807</b>	<b>3 380 843</b>
Saldo 5 år frem i tid:	285 172	762 094	1 248 018
Andelssaldo 01.01:	0	0	421 203
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	45 554
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375 649</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>404 297</b>	<b>2 025 807</b>	<b>3 756 492</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-10	9	375 649	3 380 841
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-20	1	352 014	352 014
	5	334 759	1 673 795
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008799840	1	31 312	31 312
	5	28 549	142 745
	10	23 024	230 240

### Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret med pant</b>		
Pantelån	5 810 947	6 470 316
Borettsinnskudd	5 340 000	5 340 000
<b>Sum</b>	<b>11 150 947</b>	<b>11 810 316</b>

### Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	17 223 165	17 223 165
Tomt	1 185 000	1 185 000
<b>Sum</b>	<b>18 408 165</b>	<b>18 408 165</b>

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



**Noter**

---

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet.

Egenkapital fra IN tilsvarer beregnet restansvar som knyttet til IN er samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag.



## Noter

### Note 9 - Avdelingsregnskap

#### Avdelingsfordelt inntekter og kostnader

Inntekter	1. etg	2. og 3. etg	Sum
Inndekning av felleskostnader	514 010	938 122	1 452 132
<b>Sum inntekter</b>	<b>514 010</b>	<b>938 122</b>	<b>1 452 132</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styrehonorar, arb.giveravg.	16 644	27 740	44 385
Revisjonshonorar	2 325	3 875	6 200
Vedlikehold	11 849	62 368	74 216
Utvendig vedlikehold	1 104	27 731	28 835
Vedlikehold heis		13 718	13 718
Snørydding	20 602	34 337	54 938
Forretningsførerhonorar	21 882	36 467	58 348
Andre tjenester		1 875	1 875
Kabel-tv	14 328	21 889	36 217
Forsikring	16 900	31 979	48 879
Sikringsfond	402	669	1 071
Eiendomsskatt	15 750	26 250	42 000
Kommunale avgifter	64 922	108 203	173 125
Energi, strøm		42 714	42 714
Telefon, heisalarm		1 990	1 990
Kontingent KBBL/NBBL	2 268	3 781	6 049
Kontingent Huseierne	746	1 244	1 990
Andre driftsutgifter	1 420	2 366	3 785
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>191 845</b>	<b>448 491</b>	<b>640 336</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>322 165</b>	<b>489 631</b>	<b>811 796</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>			
Renteinntekter	749	1 250	1 999
Rentekostnader Spb Sør	8708	14 514	23 222
<b>Rentekostnader Husbanken</b>	<b>52 044</b>	<b>75 045</b>	<b>127 089</b>
<b>Resultat finansinntekter og -kostnader</b>	<b>-60 003</b>	<b>-88 309</b>	<b>-148 312</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>262 163</b>	<b>401 322</b>	<b>663 484</b>

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 421 203 tilsvarende 6,06 %.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragerø  
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

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

www.ey.com/no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kalstadlåven Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalstadlåven 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 oppfylder 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 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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Kragerø, 11.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Therese Mostad  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C\FQ1-MA8NZ-5TWX3-0DMY3-4PYF7-OKK6P



# 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."

## Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-11 22:16:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CYFQ1-MA8NZ-5TWX3-0DMY3-APYF7-OKK6P

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>