



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 658 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MISTELTEIN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Torvet 6 A
3181 HORTEN

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: Tony A.T. Roberto
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	895 273	837 606
Sum inntekter		870 258	810 572
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	37 197
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	473 341	386 321
Sum kostnader		505 288	423 517
Driftsresultat		389 985	414 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 734	9
Sum finansinntekter		2 734	9
Annen rentekostnad		154 109	113 002
Sum finanskostnader		154 109	113 002
Netto finans		151 375	112 993
Ordinært resultat før skattekostnad		238 609	301 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 609	301 095
Årsresultat		238 609	301 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 610	301 096
Sum overføringer og disponeringer		238 610	301 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	12 715 000	12 715 000
Sum varige driftsmidler		12 715 000	12 715 000
Sum anleggsmidler		12 715 000	12 715 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	11	43 354	38 037
Sum fordringer		43 354	38 037
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 568	304 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 568	304 914
Sum omløpsmidler		321 922	342 951
SUM EIENDELER		13 036 922	13 057 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 171 774	1 933 164
Sum opptjent egenkapital		2 170 574	1 931 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	2 171 774	1 933 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 649 093	5 885 589
Øvrig langsiktig gjeld	13	5 146 328	5 171 343
Sum annen langsiktig gjeld		10 795 421	11 056 932
Sum langsiktig gjeld		10 795 421	11 056 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 189	59 025
Skyldige offentlige avgifter		0	1 143
Annen kortsiktig gjeld	14	6 539	7 688
Sum kortsiktig gjeld		69 727	67 856
Sum gjeld		10 865 148	11 124 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 036 922	13 057 951
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	10 795 421	11 056 932



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475340

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 658 126
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MISTELTEIN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Torvet 6 A
3181 HORTEN

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: Tony A.T. Roberto
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 987 658 126
MISTELTEIN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	895 273	837 606
Sum inntekter		870 258	810 572
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	37 197
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	473 341	386 321
Sum kostnader		505 288	423 517
Driftsresultat		389 985	414 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 734	9
Sum finansinntekter		2 734	9
Annen rentekostnad		154 109	113 002
Sum finanskostnader		154 109	113 002
Netto finans		151 375	112 993
Ordinært resultat før skattekostnad		238 609	301 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 609	301 095
Årsresultat		238 609	301 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 610	301 096
Sum overføringer og disponeringer		238 610	301 096



Organisasjonsnr: 987 658 126
MISTELTEIN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 3
Sum varige driftsmidler

12 715 000
12 715 000
12 715 000

Sum anleggsmidler

12 715 000

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Andre fordringer 11
Sum fordringer

43 354
43 354

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende**

278 568
278 568

Sum omløpsmidler

342 951

SUM EIENDELER

13 036 922 13 057 951

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

1 200 1 200

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

2 171 774 1 933 164
2 170 574 1 931 964

Sum egenkapital

12 2 171 774 1 933 164

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner 13
Øvrig langsiktig gjeld 13

5 649 093 5 885 589
5 146 328 5 171 343



Sum annen langsiktig gjeld		10 795 421	11 056 932
Sum langsiktig gjeld		10 795 421	11 056 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 189	59 025
Skyldige offentlige avgifter		0	1 143
Annen kortsiktig gjeld	14	6 539	7 688
Sum kortsiktig gjeld		69 727	67 856
Sum gjeld		10 865 148	11 124 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 036 922	13 057 951
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	10 795 421	11 056 932



Organisasjonsnr: 987 658 126
MISTELTEIN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

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

Fordringer

<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>	



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



Årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	275 095	256 617
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	238 610	301 096
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-236 495	-255 583
Endringer i andre langsiktige poster	-25 015	-27 034
B. Årets endring disponible midler	-22 900	18 478
C. Disponible midler	252 195	275 095
Spesifikasjon av disponible midler:		
Andre kortsiktige fordringer	2 727	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	40 627	38 037
Driftskonto	278 568	304 166
Bankinnskudd skattetrekk	0	748
Leverandører	-63 189	-59 025
Skattetrekk ansatte	0	-748
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	-310
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	0	-85
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 223	-629
Påløpte energikostnader	-5 316	-6 459
Skyldige feriepenger	0	-600
Disponible midler	252 195	275 095

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Misteltein Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	870 258	810 572	851 200	939 600
Sum leieinntekt		870 258	810 572	851 200	939 600
Sum inntekt		870 258	810 572	851 200	939 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 948	10 197	3 900	4 000
Styrehonorar	2	28 000	27 000	27 000	28 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	47 735	47 661	42 000	52 000
Kostnad eiendom/lokale	5	53 135	56 699	38 000	39 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	115 892	108 848	113 000	124 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	2 107	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	83 543	2 267	55 000	57 000
Revisjonshonorar		4 447	4 309	4 600	4 800
Forretningsførerhonorar		40 294	38 856	40 300	41 500
Andre honorar	9	11 456	11 276	11 000	11 000
Kontorkostnad		228	216	0	0
TV/bredbånd		71 856	71 856	74 300	77 000
Kontingent og gaver		4 360	4 424	3 600	3 600
Forsikring		38 888	36 698	39 000	42 000
Andre kostnader	10	1 507	1 104	1 500	1 700
Sum kostnad		505 288	423 517	455 200	487 600
Driftsresultat før IN		364 970	387 054	396 000	452 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		25 015	27 034	0	0
Driftsresultat etter IN		389 985	414 089	396 000	452 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 734	9	0	0
Rentekostnad		154 109	113 002	119 000	206 000
Netto finansposter		151 375	112 993	119 000	206 000
Årsresultat		238 610	301 096	277 000	246 000
Overført til/fra annen egenkapital		238 610	301 096	0	0
SUM OVERFØRINGER		238 610	301 096	0	0



Balanse 2022 Misteltein Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	3 400 000	3 400 000
Bygninger	3	9 265 000	9 265 000
Påkostninger	3	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		12 715 000	12 715 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	2 727	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 627	38 037
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		278 568	304 914
Sum omløpsmidler		321 922	342 951
SUM EIENDELER		13 036 922	13 057 951



Balanse 2022 Misteltein Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 170 574	1 931 964
Sum opptjent egenkapital		2 170 574	1 931 964
Sum egenkapital	12	2 171 774	1 933 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 649 093	5 885 589
Borettsinnskudd		4 548 800	4 548 800
IN nedbetalt fellesgjeld	13	597 528	622 543
Sum langsiktig gjeld		10 795 421	11 056 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 189	59 025
Skyldig off. myndigheter		0	1 143
Påløpne renter		1 223	629
Annen kortsiktig gjeld	14	5 316	7 059
Sum kortsiktig gjeld		69 727	67 856
Sum gjeld		10 865 148	11 124 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 036 922	13 057 951
Pantstillelser	15	10 795 421	11 056 932

Sted: _____

Dato: _____

Tony A.T. Roberto
Styreleder

Charlotte Pedersen
Styremedlem

Janne Nævra
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter 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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	460 800	431 136
3609 Leie parkering	14 250	14 400
3618 Leietillegg strøm	4 450	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	153 709	101 969
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	237 049	263 067
Sum	870 258	810 572

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	5 000
5150 Påløpne feriepenger	0	600
5400 Arbeidsgiveravgift	3 948	4 512
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	85
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	28 000	27 000
Sum	31 948	37 197

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Steinlegging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 400 000	9 265 000	50 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 400 000	9 265 000	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 400 000	9 265 000	50 000
Anskaffelsesår :	2005	2005	2015
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 12 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 200 kvm, gnr. 128, bnr. 492 i Horten kommune, til en verdi av kr 3 400 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, politenr. SP561949.



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	47 735	47 661
Sum	47 735	47 661

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	0	452
6361 Fast renhold	16 094	15 500
6390 Andre driftskostnader	0	150
6391 Snømaking/strøing/feiing	25 948	30 835
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	11 094	9 763
Sum	53 135	56 699

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	115 892	108 848
Sum	115 892	108 848

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	958
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	979
6552 Driftsmateriell	0	170
Sum	0	2 107

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	29 629	0
6603 Vedlikehold elektro	43 750	2 267
6617 Vedlikehold brannvernustyr	768	0
6641 Malerarbeider	2 557	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 839	0
Sum	83 543	2 267

Konto 6602: Gjelder utskifting av to vv-beredere.

Konto 6603: Gjelder to ladestasjoner for elbil.

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



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 456	11 276
Sum	11 456	11 276

Konto 6714: Gjelder i hovedsak tilleggsavtaler for nøkkelbestilling, IN-ordning, lønn og godkjenning av nye andelseiere.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 043	968
7773 Omkostninger innkreving	142	132
7795 Tap ved IN-avregning	322	4
Sum	1 507	1 104

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	2 727	0
Sum	2 727	0

Konto 1570: Dette gjelder elbil-lading for november og desember (utbetales i 2023).



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	1 200	0	1 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 931 964	238 610	2 170 574
Sum opptjent egenkapital	1 931 964	238 610	2 170 574
Sum egenkapital	1 933 164	238 610	2 171 774

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	12118864458
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	3.95 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	8 115 000
Lånesaldo 01.01:	5 885 589
Avdrag i perioden:	236 495
Lånesaldo 31.12:	5 649 093
Saldo 5 år frem i tid:	4 478 042
Andelssaldo 01.01:	622 543
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	25 015
Andelssaldo 31.12:	597 528
Sum pantegjeld for lån:	6 246 621

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118864458	10	520 552	5 205 520
	1	289 623	289 623
	1	153 952	153 952



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Misteltein Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	5 316	6 459
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	0	600
Sum	5 316	7 059

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	6 246 621
Innskuddskapital	4 548 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	10 795 421
Bokført verdi av pantsatt eiendom	12 715 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 4 550 000.



Resultat og balanse med noter for Misteltein Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Misteltein Borettslag

Styreleder	Tony A.T. Roberto (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Janne Nævra (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Charlotte Pedersen (sign.)	28.02.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Misteltein Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Misteltein Borettslags årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Misteltein Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 6. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor