



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 874 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kommunearbeidernes Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Morten Martinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		991 872	953 472
Sum inntekter		991 872	953 472
Kostnader			
Lønnskostnad	1	31 948	29 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 719	0
Annen driftskostnad	4,5,6	1 941 213	588 180
Sum kostnader		1 979 879	617 846
Driftsresultat		-988 007	335 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 701	4 385
Sum finansinntekter		29 294	35 141
Sum finanskostnader		88 493	71 609
Netto finans		-54 499	-32 083
Ordinært resultat før skattekostnad		-983 307	340 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		-983 307	340 011
Årsresultat		-1 042 506	303 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 042 506	303 542
Sum overføringer og disponeringer		-1 042 506	303 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,11	1 083 080	1 083 080
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	73 906	0
Sum varige driftsmidler		1 156 986	1 083 080
Sum anleggsmidler		1 156 986	1 083 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	175 978	165 989
Sum fordringer		175 978	165 989
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 613	1 127 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 613	1 127 352
Sum omløpsmidler		585 592	1 293 341
SUM EIENDELER		1 742 578	2 376 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-356 360	686 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-356 360	686 146
Sum egenkapital	9,10	-354 760	687 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 872 152	1 573 910
Øvrig langsiktig gjeld	12	48 000	48 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 920 152	1 621 910
Sum langsiktig gjeld		1 920 152	1 621 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 603	48 704
Annen kortsiktig gjeld		583	18 061
Sum kortsiktig gjeld		177 186	66 765
Sum gjeld		2 097 338	1 688 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 742 578	2 376 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398568

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 874 152
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kommunarbeidernes Borettslag
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Morten Martinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 947 874 152
Kommunearbeidernes Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		991 872	953 472
Sum inntekter		991 872	953 472
Kostnader			
Lønnskostnad	1	31 948	29 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 719	0
Annen driftskostnad	4,5,6	1 941 213	588 180
Sum kostnader		1 979 879	617 846
Driftsresultat		-988 007	335 626
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 701	4 385
Sum finansinntekter		29 294	35 141
Sum finanskostnader		88 493	71 609
Netto finans		-54 499	-32 083
Ordinært resultat før skattekostnad		-983 307	340 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		-983 307	340 011
Årsresultat		-1 042 506	303 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 042 506	303 542
Sum overføringer og disponeringer		-1 042 506	303 542



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	1 872 152	1 573 910
Øvrig langsiktig gjeld	12	48 000	48 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 920 152	1 621 910
Sum langsiktig gjeld		1 920 152	1 621 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 603	48 704
Annen kortsiktig gjeld		583	18 061
Sum kortsiktig gjeld		177 186	66 765
Sum gjeld		2 097 338	1 688 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 742 578	2 376 421



Organisasjonsnr: 947 874 152
Kommunearbeidernes 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 for Kommunarbeidernes Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		765 696	732 864	765 696	838 700
Innkrevde kostnader finans		226 176	220 608	226 200	219 700
Sum inntekter		991 872	953 472	991 896	1 058 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	28 000	26 000	27 600	29 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		3 948	3 666	3 900	4 100
Avskrivning	3	6 719	0	0	8 000
Revisjonshonorar	4	3 875	3 750	4 100	4 300
Forretningsførerhonorar		53 954	52 980	54 000	56 200
Drift og vedlikehold	5	1 270 374	30 573	65 000	67 200
TV/bredbånd		108 559	103 284	109 000	112 900
Forsikringer		48 704	44 135	49 400	57 000
Kommunale avgifter		371 102	267 409	311 900	409 700
Eiendomsskatt		50 135	50 135	50 100	50 100
Festeavgift		8 726	8 726	8 800	8 800
Kostnader strøm, energi		19 269	20 456	23 600	23 600
Andre driftskostnader	6	6 515	6 732	20 200	15 800
Sum kostnader		1 979 879	617 846	727 600	846 700
Driftsresultat		-988 007	335 626	264 296	211 700
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		4 701	4 385	0	0
Renteinntekter		29 294	35 141	0	0
Rentekostnader		88 493	71 609	85 800	104 300
Sum finansielle poster		-54 499	-32 083	-85 800	-104 300
Resultat		-1 042 506	303 542	178 496	107 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 042 506	303 542	0	0



Balanse for Kommunearbeidernes Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	1 083 080	1 083 080
Andre driftsmidler	3	73 906	0
Sum anleggsmidler		1 156 986	1 083 080
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	175 978	165 989
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		409 606	1 127 345
Konto for skattetrekk-bundne midler		7	7
Sum omløpsmidler		585 592	1 293 341
SUM EIENDELER		1 742 578	2 376 421

Lag nr: 7. Kommunearbeidernes Borettslag Org. nr. 947 874 152



Balanse for Kommunearbeidernes Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-356 360	686 146
Sum egenkapital	9, 10	-354 760	687 746
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 872 152	1 573 910
Borettsinnskudd	12	48 000	48 000
Sum langsiktig gjeld		1 920 152	1 621 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 603	48 704
Påløpte renter		583	18 061
Sum kortsiktig gjeld		177 186	66 765
Sum gjeld		2 097 338	1 688 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 742 578	2 376 421

Kommunearbeidernes Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Morten Martinsen
Styreleder

Kim Robert Karlsson
Styremedlem

Gun Laila Olsen
Styremedlem

Lag nr: 7. Kommunearbeidernes Borettslag Org. nr. 947 874 152



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 226 576	1 070 470
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 042 506	303 542
Tilbakeføring avskrivninger	6 719	0
Frdrag for gjennomførte investeringer	-80 625	0
Avdrag lån	-1 601 758	-147 437
Nytt Lån	1 900 000	0
Årets endring av disponible midler	-818 170	156 106
Disponible midler	408 406	1 226 576
Omløpsmidler	585 592	1 293 341
Kortsiktig gjeld	-177 186	-66 765
Disponible midler	408 406	1 226 576



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	80 625
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 719
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 906
Årets avskrivninger :	6 719
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	18 780	1 418
6603 Vedlikehold uteområde	2 650	19 155
6604 Vedlikehold rehab	1 248 945	0
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	1 270 374	30 573

Vedlikehold rehab dreier seg om drenering, grøfting, tetting av kjellerdører, legge jord rundt byggene og innvendig rør på nr 36,38,40. I tillegg kommer prosjektadministrasjon for dreneringen. Vedlikehold bygg omfatter tilkobling av tjømmemuffe til sikringsskap og innkjøp av brannpulver slukkere. På uteområde har det vært strødd, beskæring av planter, samt bortkjøring.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelsen av bygningene.



Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6500 Verktøy og redskap	239	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	500
6940 Porto	0	144
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 212	1 195
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 512	1 533
7790 Andre driftskostnader	677	485
Sum	6 515	6 732

Konto 7790: Tinglysingsgebyr og servering på styremøte

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1954		765 080
Oppgradering, modernisering 2006		318 000
Bokført verdi 31.12.		1 083 080

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomt, gnr. 1 bnr.1703, er leiet av Borregaard AS.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	175 978	165 989
Sum	175 978	165 989

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	687 746	384 203
Årets resultat	-1 042 506	303 542
Egenkapital 31.12.	-354 760	687 746

Note 10 - Egenkapital

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 dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16369144735	82100313983
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2007
Rentesats:	5.70 %	5.06 %
Betingelser:		rente 4,76 % + margin 0,35
Beregnet innfridd:	30.09.2036	24.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000	3 410 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 573 910
Avdrag i perioden:	27 848	1 573 910
Opptak i perioden:	1 900 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 872 152	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	117 010	1 872 160

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1954 kr 48 000.



Resultat og balanse med noter for Kommunearbeidernes Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kommunearbeidernes Borettslag

Styreleder	Morten Martinsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Gun Laila Olsen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kim Robert Karlsson (sign.)	21.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autoriseri regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kommunearbeidernes Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kommunearbeidernes Borettslag som viser et underskudd på kr 1 042 506. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 21. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33