



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAARBØJRDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Eineberggata 21  
9406 HARSTAD

### 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: Stine Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### 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, 01.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 893 784	1 673 311
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 893 784</b>	<b>1 673 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	120 722	97 148
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	14 965 011	2 622 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 085 731</b>	<b>2 719 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 191 947</b>	<b>-1 046 678</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>41 704</b>	<b>58 208</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>460 395</b>	<b>143 858</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 691</b>	<b>-85 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 191 949</b>	<b>-1 046 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 610 638	-1 132 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,18, 22	4 856 646	4 856 646
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 856 646</b>	<b>4 856 646</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 077 487</b>	<b>5 069 953</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	9 706
Andre fordringer		127 822	108 231
<b>Sum fordringer</b>		<b>127 822</b>	<b>117 937</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	1 077 094	1 062 510
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>856 253</b>	<b>849 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>984 076</b>	<b>967 140</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 061 563</b>	<b>6 037 093</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 669 293</b>	<b>3 801 621</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>-10 938 545</b>	<b>2 672 093</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	15 388 591	2 940 441
Øvrig langsiktig gjeld	21,22	224 000	224 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 612 591</b>	<b>3 164 441</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 612 590</b>	<b>3 164 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 337	177 854
Skyldige offentlige avgifter		0	98
Annen kortsiktig gjeld	22,23	1 284 181	22 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 387 518</b>	<b>200 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 000 108</b>	<b>3 365 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 061 563</b>	<b>6 037 093</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374984

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 476 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAARBØJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Eineberggata 21  
9406 HARSTAD

#### 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: Stine Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### 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, 30.04.2025



Organisasjonsnr: 950 476 583  
KAARBØJRDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	1 893 784	1 673 311
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 893 784</b>	<b>1 673 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	120 722	97 148
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	14 965 011	2 622 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 085 731</b>	<b>2 719 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 191 947</b>	<b>-1 046 678</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	15	<b>41 704</b>	<b>58 208</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	16	<b>460 395</b>	<b>143 858</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 691</b>	<b>-85 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 191 949</b>	<b>-1 046 679</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 610 638	-1 132 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>-1 132 328</b>



Organisasjonsnr: 950 476 583  
KAARBØJRDET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 17,18,22 4 856 646 4 856 646  
Sum varige driftsmidler 4 856 646 4 856 646

Sum anleggsmidler 5 077 487 5 069 953

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 0 9 706  
Andre fordringer 127 822 108 231  
Sum fordringer 127 822 117 937

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 19 1 077 094 1 062 510  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 856 253 849 203

Sum omløpsmidler 984 076 967 140

**SUM EIENDELER 6 061 563 6 037 093**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital 2 669 293 3 801 621

Sum egenkapital 20 -10 938 545 2 672 093

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 22,23 15 388 591 2 940 441  
Øvrig langsiktig gjeld 21,22 224 000 224 000  
Sum annen langsiktig gjeld 15 612 591 3 164 441



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 612 590</b>	<b>3 164 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 337	177 854
Skyldige offentlige avgifter		0	98
Annen kortsiktig gjeld	22,23	1 284 181	22 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 387 518</b>	<b>200 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 000 108</b>	<b>3 365 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 061 563</b>	<b>6 037 093</b>



Organisasjonsnr: 950 476 583  
KAARBØJRDET 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**



		<b>Årsregnskap 2024 Kaarbøjordet Borettslag</b>			
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2025</b>
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 743 784	1 775 130	1 668 692	2 323 908
Andre driftsinntekter	2	150 000	7 000	4 619	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 893 784</b>	<b>1 782 130</b>	<b>1 673 311</b>	<b>2 323 908</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	24 222	22 270	20 148	4 922
Styrehonorar	4	96 500	96 500	77 000	96 500
Revisjonshonorar	5	11 000	10 815	10 300	11 550
Forretningsførerhonorar		84 609	84 610	80 580	88 839
Konsulenttjenester	6	1 120 847	30 000	968 784	1 036 750
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	12 635 233	250 000	547 939	11 267 865
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	10 525	10 000	3 295	0
Annet vedlikehold	9	135 647	125 000	125 703	121 500
Kostnader TV/Internett		206 761	200 536	191 192	209 505
Forsikringskader	10	20 000	0	10 000	0
Forsikring	11	122 833	116 231	109 576	153 647
Kontingenter		8 400	8 400	8 400	8 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	494 188	526 000	449 961	509 014
Energi og brensel	13	68 211	75 000	72 786	51 000
Andre driftskostnader	14	46 757	51 300	44 326	14 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 085 731</b>	<b>1 606 661</b>	<b>2 719 989</b>	<b>13 573 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 191 947</b>	<b>175 469</b>	<b>-1 046 678</b>	<b>-11 249 584</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	15	41 704	30 000	58 208	23 000
Finanskostnader	16	460 395	161 384	143 858	594 789
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-418 691</b>	<b>-131 384</b>	<b>-85 650</b>	<b>-571 789</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>44 085</b>	<b>-1 132 328</b>	<b>-11 821 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>44 085</b>	<b>-1 132 328</b>	<b>-11 821 373</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-13 610 638	0	-1 132 328	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-13 610 638</b>	<b>0</b>	<b>-1 132 328</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		766 580	766 580	2 236 469	-403 442
Periodens resultat		-13 610 638	44 085	-1 132 328	-11 821 373
Avdrag på lån		-130 848	-129 789	-134 325	-136 498
Opptak av lån		12 578 998	0	0	18 421 002
Innskudd øremerkede midler		-7 534	0	-203 235	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-1 170 022</b>	<b>-85 704</b>	<b>-1 469 889</b>	<b>6 463 131</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>-403 442</b>	<b>680 876</b>	<b>766 580</b>	<b>6 059 689</b>

Kaarbøjordet Borettslag - Årsregnskap 2024



## Balanse desember 2024 Kaarbøjordet Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	17, 22	4 770 701	4 770 701
Tomter	18, 22	85 945	85 945
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>4 856 646</b>	<b>4 856 646</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	19	220 841	213 307
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>220 841</b>	<b>213 307</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 077 487</b>	<b>5 069 953</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		0	9 706
Forskuddsfakturerte kostnader		110 950	108 231
Fordring finansieringsforetak		16 872	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>127 822</b>	<b>117 937</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		1 107	1 107
Innestående på driftskonto		855 146	848 096
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>856 253</b>	<b>849 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>984 076</b>	<b>967 140</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 061 563</b>	<b>6 037 093</b>

Kaarbøjordet Borettslag



## Balanse desember 2024 Kaarbøjordet Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital 01.01		2 669 293	3 801 621
Årets endringer i egenkapital		-13 610 638	-1 132 328
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>20</b>	<b>-10 938 545</b>	<b>2 672 093</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	22, 23	2 809 593	2 940 441
Byggelån	22, 23	12 578 998	0
Borettsinnskudd	21, 22	224 000	224 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 612 590</b>	<b>3 164 441</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 852	0
Leverandørgjeld		103 337	177 854
Skyldig off. myndigheter		0	98
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 931
Påløpte renter		6 110	6 159
Påløpte avdrag	22, 23	4 970	4 812
Påløpte kostnader		1 268 249	0
Gjeld finansieringsforetak		0	9 706
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 387 518</b>	<b>200 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 000 108</b>	<b>3 365 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 061 563</b>	<b>6 037 093</b>

31.12.24

Kaarbøjordet Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Frank Danielsen  
Styreleder

Jan Børre Olsen  
Nestleder

Ruth Lise Olsen  
Styremedlem

Stine Olsen  
Styremedlem

Liv Mari P. Johansen  
Styremedlem

Kaarbøjordet Borettslag



## Kaarbøjordet Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

#### Tomt:

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

#### Bygninger:

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

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

#### Varige driftsmidler:

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

#### Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Kaarbøjordet Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 117 648	1 135 610	1 075 424	1 192 391
Garasjeleie	53 400	54 000	56 400	54 000
Husleieinntekter	93 600	93 600	93 600	96 408
Renter lån	147 616	161 384	114 436	594 789
TV - Internett	197 792	200 536	185 136	209 505
Avdrag lån	133 728	130 000	143 696	176 815
<b>Sum</b>	<b>1 743 784</b>	<b>1 775 130</b>	<b>1 668 692</b>	<b>2 323 908</b>

Borettslaget består av 28 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	150 000	7 000	4 619	0
<b>Sum</b>	<b>150 000</b>	<b>7 000</b>	<b>4 619</b>	<b>0</b>

Tilskudd fra Enova.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	15 435	13 500	13 500	0
Påløpte feriepenger	1 929	1 620	1 931	0
Andre honorarer	1 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	5 760	7 150	4 619	4 922
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	98	0	98	0
<b>Sum</b>	<b>24 222</b>	<b>22 270</b>	<b>20 148</b>	<b>4 922</b>

Boligselskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt timelønn for vaktmesteroppgaver utført i borettslaget. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforblynding	96 500	96 500	77 000	96 500
<b>Sum</b>	<b>96 500</b>	<b>96 500</b>	<b>77 000</b>	<b>96 500</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	11 000	10 815	10 300	11 550
<b>Sum</b>	<b>11 000</b>	<b>10 815</b>	<b>10 300</b>	<b>11 550</b>

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

## Kaarbøjordet Borettslag - noter



## Karbøjordet Borettslag - noter

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	17 464	0	0	82 350
Teknisk rådgivning	1 103 383	30 000	968 784	954 400
<b>Sum</b>	<b>1 120 847</b>	<b>30 000</b>	<b>968 784</b>	<b>1 036 750</b>

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen og i forbindelse med pågående prosjekt.

Teknisk rådgivning etablering av Bevar-HMS levert av Bonord kr 6 825.

Resterende kr 1 096 558 gjelder pågående prosjekt fasaderenovering:

kr 988 100 : Byggeledelse, prosjektledelse og SHA-koordinator levert av Bonord,

kr 108 458: Prosjektadministrasjon levert av Norconsult.

Se også note 7: Reparasjon og vedlikehold bygninger, hvor kr 11 377 154 gjelder prosjektet, og levert av Rognerud Bygg & Takst AS

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	12 633 223	250 000	460 784	11 267 865
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 009	0	87 155	0
<b>Sum</b>	<b>12 635 233</b>	<b>250 000</b>	<b>547 939</b>	<b>11 267 865</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	10 525	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	10 000	3 295	0
<b>Sum</b>	<b>10 525</b>	<b>10 000</b>	<b>3 295</b>	<b>0</b>

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

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	14 329	22 000	37 618	15 000
Renhold	46 284	48 000	43 540	52 000
Sommer- og vintervedlikehold	68 454	40 000	37 917	44 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 580	10 000	6 540	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	5 000	0	0
Annet vedlikehold	0	0	88	0
<b>Sum</b>	<b>135 647</b>	<b>125 000</b>	<b>125 703</b>	<b>121 500</b>

Annet vedlikehold er kostnader knyttet til dugnad i borettslaget.

## Karbøjordet Borettslag - noter



Kaarbøjordet Borettslag - noter

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	121 058	115 550	107 895	151 323
Premie sikringsfond felleskostnader	1 775	681	1 681	2 324
<b>Sum</b>	<b>122 833</b>	<b>116 231</b>	<b>109 576</b>	<b>153 647</b>

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	363 897	390 000	314 279	374 814
Eiendoms- og festeavgift	130 291	136 000	135 682	134 200
<b>Sum</b>	<b>494 188</b>	<b>526 000</b>	<b>449 961</b>	<b>509 014</b>

Kaarbøjordet Borettslag - noter



## Karbøjordet Borettslag - noter

### Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	68 211	75 000	72 786	51 000
<b>Sum</b>	<b>68 211</b>	<b>75 000</b>	<b>72 786</b>	<b>51 000</b>

### Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen kostnad lokaler	32 683	0	0	0
Verktøy	0	5 000	14 440	0
Driftsmateriale	0	10 000	2 639	0
Datautstyr (hardware)	0	0	14 466	0
Kontorrekvisita	1 408	15 000	0	2 000
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	0	0	83	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	500	231	0
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	0	300	65	0
Gaver	0	0	390	0
Styrekostnader	0	500	843	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	7 599	6 000	5 279	8 000
Bank og kortgebyrer	1 862	2 000	1 616	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	4 000	0	0
Andre driftskostnader	1 330	5 000	1 274	2 000
<b>Sum</b>	<b>46 757</b>	<b>51 300</b>	<b>44 326</b>	<b>14 000</b>

### Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	41 704	30 000	58 208	23 000
<b>Sum</b>	<b>41 704</b>	<b>30 000</b>	<b>58 208</b>	<b>23 000</b>

### Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	460 310	161 384	143 858	594 789
Andre rentekostnader	85	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>460 395</b>	<b>161 384</b>	<b>143 858</b>	<b>594 789</b>

## Karbøjordet Borettslag - noter



## Kaarbøjordet Borettslag - noter

### Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Kabel-TV Dørtelefonlegg	Opprustet gårds plass	Ståltrapp	Asfaltdekke	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 291 139	33 600	76 000	290 552	15 772	116 381
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 291 139	33 600	76 000	290 552	15 772	116 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 291 139	33 600	76 000	290 552	15 772	116 381
Anskaffelsesår :	1959	1992	1996	1996	2002	2002
Antatt levetid i år :						

	Pipe- og gesimsbeslag, hetter	Innkledning tavlerom	Ny hovedtavle E-F blokk	Garasjer 2007-2011	Dypoppsamler	Bygget ny bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	289 400	26 884	53 500	2 459 706	106 963	10 804
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	289 400	26 884	53 500	2 459 706	106 963	10 804
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	289 400	26 884	53 500	2 459 706	106 963	10 804
Anskaffelsesår :	2007	2010	2010	2011	2011	2014
Antatt levetid i år :						

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

### Note 18 - Tomt

	Tomt kjøpt i 1959	Reguleringsendring 2008	Tilleggstomt kjøpt 2009
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 000	8 756	12 189
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 000	8 756	12 189
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 000	8 756	12 189
Anskaffelsesår :	1959	2008	2009
Antatt levetid i år :			

Gnr 59 bnr 198



## Kaarbøjordet Borettslag - noter

### Note 19 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	213 307	10 072
Innskudd	7 534	203 235
<b>Sum</b>	<b>220 841</b>	<b>213 307</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 20 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	2 669 293	3 801 621
Årets endringer i egenkapital	-13 610 638	-1 132 328
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-10 938 545</b>	<b>2 672 093</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	224 000	224 000
<b>Sum</b>	<b>224 000</b>	<b>224 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	15 617 560	3 169 253
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 856 646	4 856 646



## Karbøjordet Borettslag - noter

### Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Byggelånet har en ramme på kr 31 000 000. Uttak her gjøres fortløpende når kostnadene påløper (faktura fra leverandør).

Saldo 5 år frem i tid er dermed ikke korrekt.

Byggelånet vil konverteres til ordinært lån ved fullført prosjekt. Det er estimert at dette vil skje sommer 2025.

Forventede økte felleskostnader (kapitalkostnader) etter prosjekt: Økning på kr 4 622. Da med forutsetning uten Enovastøtte og med avdrag.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Byggelån	Vedlikehold	Hovedlån
Lånenummer:	15200466788	12131477382	12126299522
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015	2013
Rentesats:	5.70 %	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Byggelån med flytende rente, provisjon	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	06.03.2025	30.09.2040	17.10.2038
Opprinnelig lånebeløp:	31 000 000	300 000	4 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	212 442	2 732 811
Avdrag i perioden:	0	9 270	121 420
Opptak i perioden:	12 578 998	0	0
Lånesaldo 31.12:	12 578 998	203 172	2 611 390
Saldo 5 år frem i tid:	16 240 103	156 579	1 891 091

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126299522	28	93 264	2 611 392
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131477382	28	7 256	203 168
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15200466788	28	449 250	12 579 000



Resultat og balanse med noter for Kaarbøjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kaarbøjordet Borettslag**

Styreleder	Frank Danielsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Jan Børre Olsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Liv Mari P Johansen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stine Olsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Ruth Lise Olsen (sign.)	18.03.2025



## **Svein M. Gregussen**

STATSAUTORISERT REVISOR  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Kaarbøjordet Borettslag  
9404 Harstad

Besøksadr.:  
Rundhågen 6  
9409 HARSTAD  
Boks 3164  
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241  
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545  
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### **Konklusjon**

Jeg har revidert årsregnskapet for Kaarbøjordet Borettslag som viser et underskudd på kr. 13.610.638. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### **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.



**Svein M. Gregussen**

STATSAUTORISERT REVISOR

Kaarbøjordet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

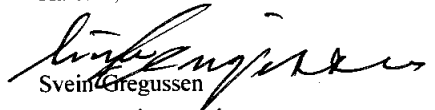
Side 2

***Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet***

Mitt 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 min 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Harstad, den 19. mars 2025

  
Svein Gregussen  
Statsautorisert revisor