



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: Irene Tønnessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 554 754	1 452 132
Sum inntekter		2 554 754	1 452 132
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 857	44 385
Annen driftskostnad	3,4	580 673	595 952
Sum kostnader		624 529	640 336
Driftsresultat		1 930 225	811 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 709	1 999
Sum finansinntekter		7 709	1 999
Annen rentekostnad		176 483	150 311
Sum finanskostnader		176 483	150 311
Netto finans		-168 774	-148 312
Ordinært resultat før skattekostnad		1 761 450	663 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 761 450	663 483
Årsresultat		1 761 451	663 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 761 451	663 484
Sum overføringer og disponeringer		1 761 451	663 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		0	35
Sum fordringer		0	35
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 793	458 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 793	458 121
Sum omløpsmidler		552 793	458 156
SUM EIENDELER		18 960 958	18 866 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 379 990	7 618 539
Sum opptjent egenkapital		9 379 990	7 618 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		9 381 590	7 620 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	4 162 457	5 810 947
Øvrig langsiktig gjeld	8	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Sum langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 039	26 059
Skyldige offentlige avgifter		10 646	11 955
Annen kortsiktig gjeld		59 227	57 221
Sum kortsiktig gjeld		76 911	95 235
Sum gjeld		9 579 368	11 246 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 960 958	18 866 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 422373

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Irene Tønnessen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 554 754	1 452 132
Sum inntekter		2 554 754	1 452 132
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 857	44 385
Annen driftskostnad	3, 4	580 673	595 952
Sum kostnader		624 529	640 336
Driftsresultat		1 930 225	811 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 709	1 999
Sum finansinntekter		7 709	1 999
Annen rentekostnad		176 483	150 311
Sum finanskostnader		176 483	150 311
Netto finans		-168 774	-148 312
Ordinært resultat før skattekostnad		1 761 450	663 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 761 450	663 483
Årsresultat		1 761 451	663 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 761 451	663 484
Sum overføringer og disponeringer		1 761 451	663 484



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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		0	35
Sum fordringer		0	35

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 793	458 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 793	458 121

Sum omløpsmidler		552 793	458 156
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 960 958	18 866 321
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	9 379 990	7 618 539
Sum opptjent egenkapital		9 379 990	7 618 539

Sum egenkapital		9 381 590	7 620 139
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	4 162 457	5 810 947
--------------------------------	-----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	8	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Sum langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 039	26 059
Skyldige offentlige avgifter		10 646	11 955
Annen kortsiktig gjeld		59 227	57 221
Sum kortsiktig gjeld		76 911	95 235
Sum gjeld		9 579 368	11 246 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 960 958	18 866 321



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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kalstadlåven Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalstadlåven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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, 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 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 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 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 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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 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 modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3ZJX9-3AD4R-OJQGW-TKSQC-6WDA-C772G



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."

Mostad, Therese

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 16:32:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3ZJX9-3AD4R-OJQGW-TKSQC-I6WIDA-C772G

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



RESULTATREGNSKAP 42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		1 562 354	1 452 132
Andre leieinntekter		992 400	0
Sum inntekter		2 554 754	1 452 132
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	43 857	44 385
Revisjonshonorar	3	6 820	6 200
Vedlikehold	4	57 549	116 770
Brøyting / strøing / plenklipping		37 370	54 938
Forretningsførerhonorar		60 061	58 349
Andre tjenester		3 281	1 875
Kabel-tv		38 208	36 217
Forsikring		52 561	49 950
Kommunale avgifter		265 362	215 125
Energi, strøm		43 614	42 714
Alarminjer		0	1 990
Kontigent KBBL/NBBL		6 529	6 049
Andre driftsutgifter		9 318	5 775
Sum driftskostnader		624 529	640 336
Driftsresultat		1 930 225	811 796
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		7 709	1 999
Rentekostnad		176 483	150 311
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-168 774	-148 312
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		1 761 451	663 484
Overføringer			
Overført til egenkapital fra IN		992 400	0
Overført til annen egenkapital		769 051	663 484



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
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
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	35
Sum fordringer		0	35
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	35
Innestående på driftskonto		552 793	458 086
Sum bankinnskudd		552 793	458 121
Sum omløpsmidler		552 793	458 156
SUM EIENDELER		18 960 958	18 866 321



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2024 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Egenkapital fra IN	6	1 691 444	699 044
Opptjent egenkapital	6	7 688 546	6 919 495
Sum egenkapital		9 381 590	7 620 139
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7, 8	3 779 188	5 406 650
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	383 269	404 297
Borettsinnskudd	8	5 340 000	5 340 000
Sum langsiktig gjeld		9 502 457	11 150 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 039	26 059
Skyldig off. myndigheter		10 646	11 955
Påløpne renter		59 227	57 221
Sum kortsiktig gjeld		76 911	95 235
Sum gjeld		9 579 368	11 246 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 960 958	18 866 321

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Irene Tønnessen
Leder

Bente Klausen
Styremedlem

Sivert Pande-Rølfesen
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

	2024	2023
Disponible midler IB	362 921	358 806
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 761 451	663 484
Innbetalt IN	-992 400	
Avdrag langsiktig gjeld	-656 090	-659 369
Årets endring disponible midler	112 961	4 115
Disponible midler UB	475 882	362 921
Omløpsmidler	552 793	458 156
- Kortsiktig gjeld	76 911	95 235
= Disponible midler	475 882	362 921

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 STYREHONORAR	38 438	38 900
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 418	5 485
Sum	43 857	44 385

Borettslaget har ingen ansatte.



Noter

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 REVISJON	6 820	6 200
Sum	6 820	6 200

2024 er borettslagets første driftsår og det har derfor ikke påløpt revisjonshonorar gjennom året. Når det gjelder revisjonskostnaden fra 2023, gjaldt dette etablering av avtalen med revisjonsselskapet.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	6 758	1 671
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	18 750
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 951	54 638
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	3 077	27 993
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	10 742	0
6630 EGENANDEL FORSIKRINGSSKADER	10 000	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	22 020	13 718
Sum	57 549	116 770

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



Noter

Note 5 - Eiendeler

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

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

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	6 919 495	6 256 011
Innbetalt IN pr. 01.01	699 044	699 044
Innbetalt IN i perioden	992 400	0
Årets resultat	769 051	663 484
Sum egenkapital pr 31.12	9 381 590	7 620 139



Noter

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	28008799840	11496633-20	11496633-10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	6.20 %	2.307 %	3.823 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.11.2027
Beregnet innfridd:	30.12.2036	01.07.2031	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	4 690 000	8 850 000
Lånesaldo 01.01:	404 297	2 025 807	3 380 843
Avdrag i perioden:	21 028	237 600	1 389 863
Lånesaldo 31.12:	383 269	1 788 207	1 990 980
Saldo 5 år frem i tid:	255 136	527 736	504 035
Andelssaldo 01.01:	0	0	375 649
Innbetalt IN i perioden:	0	0	992 345
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	44 169
Andelssaldo 31.12:	0	0	1 323 826
Sum pantegjeld for lån:	383 269	1 788 207	3 314 806

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-10	6	331 481	1 988 886
	3	699	2 097
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-20	1	331 887	331 887
	5	315 618	1 578 090
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008799840	1	29 684	29 684
	5	27 065	135 325
	10	21 826	218 260



Noter

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	4 162 457	5 810 947
Borettninskudd	5 340 000	5 340 000
Sum	9 502 457	11 150 947
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	17 223 165	17 223 165
Tomt	1 185 000	1 185 000
Sum	18 408 165	18 408 165

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

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 1 323 826,- tilsvarende 14,11 %.



Noter

Note 9 - Avdelingsregnskap

Avdelingsfordelt inntekter og kostnader

Inntekter	1. etg	2. og 3. etg	Sum
Inndekning av felleskostnader	583 265	979 089	1 562 354
Sum inntekter	583 265	979 089	1 562 354
Driftskostnader			
Styrehonorar, arb.giveravg.	16 644	27 411	44 055
Revisjonshonorar	2 558	4 263	6 821
Vedlikehold	3 361	11 425	14 786
Utvendig vedlikehold, snørydding	14 014	23 356	37 370
Vedlikehold heis		32 762	32 762
Egenandel forsikringskader		10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	22 523	37 538	60 061
Andre tjenester		3 281	3 281
Kabel-tv	14 328	23 876	38 204
Forsikring	19 282	32 182	51 464
Sikringsfond	429	669	1 098
Eiendomsskatt	14 173	23 676	37 849
Kommunale avgifter	85 336	142 227	227 563
Energi, strøm		43 614	43 614
Kontingent KBBL/NBBL	2 448	4 081	6 529
Andre driftsutgifter	3 494	5 824	9 318
Sum driftskostnader	198 590	426 185	624 775
Driftsresultat	384 675	552 904	937 579
Finansinntekt og -kostnad			
Renteinntekter	2 891	4 818	7 709
Rentekostnader Spb Sør	- 9 384	- 15 640	- 25 024
Rentekostnader Husbanken	- 27 061	- 124 403	- 151 464
Resultat finansinntekter og -kostnader	-33 554	-135 225	-168 779
Årsresultat	351 121	417 679	768 800