



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 378 247  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLINES HAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Torget 6A  
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: Tore Herre Heltberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 265 232	3 347 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 265 232</b>	<b>3 347 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	66 178	54 768
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 910 122	1 655 210
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 976 301</b>	<b>1 709 976</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 288 932</b>	<b>1 637 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 620	360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 620</b>	<b>360</b>
Annen rentekostnad		2 414 169	1 626 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 414 169</b>	<b>1 626 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 409 549</b>	<b>1 626 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 617	11 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 642</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	223 080 115	223 080 115
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>223 080 115</b>	<b>223 080 115</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 080 115</b>	<b>223 080 115</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 555	7 764
Andre fordringer	13	143 192	130 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>149 747</b>	<b>138 254</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	16	685 758	711 450
<b>Sum investeringer</b>		<b>685 758</b>	<b>711 450</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 801	146 335
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>844 801</b>	<b>146 335</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 680 306</b>	<b>996 039</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 760 421</b>	<b>224 076 154</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 000</b>	<b>320 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		717 957	838 575
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>397 957</b>	<b>518 575</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>717 957</b>	<b>838 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	99 700 000	101 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	122 980 000	121 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 680 000</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 680 000</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 909	116 733
Annen kortsiktig gjeld	16,17	1 284 553	440 846
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 362 463</b>	<b>557 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>224 042 463</b>	<b>223 237 579</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 760 421</b>	<b>224 076 154</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	222 680 000	222 680 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475556

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 378 247  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLINES HAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Torget 6A  
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: Tore Herre Heltberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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: 924 378 247  
KAROLINES HAGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 265 232	3 347 853
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 265 232</b>	<b>3 347 853</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	66 178	54 768
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 910 122	1 655 210
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 976 301</b>	<b>1 709 976</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 288 932</b>	<b>1 637 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 620	360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 620</b>	<b>360</b>
Annen rentekostnad		2 414 169	1 626 594
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 414 169</b>	<b>1 626 594</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 409 549</b>	<b>1 626 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 617	11 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 642</b>



Organisasjonsnr: 924 378 247  
KAROLINES HAGE BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

4

223 080 115

223 080 115

Sum varige driftsmidler

223 080 115

223 080 115

Sum anleggsmidler

223 080 115

223 080 115

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

6 555

7 764

Andre fordringer

13

143 192

130 490

Sum fordringer

149 747

138 254

#### Investeringer

Andre finansielle  
instrumenter

16

685 758

711 450

Sum investeringer

685 758

711 450

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

844 801

146 335

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

844 801

146 335

Sum omløpsmidler

1 680 306

996 039

SUM EIENDELER

224 760 421

224 076 154

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

320 000

320 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

717 957

838 575

Sum opptjent egenkapital

397 957

518 575

Sum egenkapital

14

717 957

838 575



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	99 700 000	101 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	122 980 000	121 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 680 000</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 680 000</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		77 909	116 733
Annen kortsiktig gjeld	16,17	1 284 553	440 846
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 362 463</b>	<b>557 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>224 042 463</b>	<b>223 237 579</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 760 421</b>	<b>224 076 154</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	18	222 680 000	222 680 000



Organisasjonsnr: 924 378 247  
KAROLINES HAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>438 460</b>	<b>426 818</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-120 617	11 642
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 520 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	1 520 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-120 617</b>	<b>11 642</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>317 842</b>	<b>438 460</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	6 555	7 764
Mellomregning finansieringsforetak	0	300
Andre kortsiktige fordringer	472	325
Måleravregning	685 758	711 450
Forskuddsbetalte forsikr.premie	58 628	54 894
Andre forskuddsbet. kostnader	84 092	74 971
Bank IN betalinger	358	0
Driftskonto	844 443	146 335
Leverandører	-77 469	-116 733
Utlegg	-441	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-867 240	-9 373
Andre påløpte kostnader	0	-95 761
IN konto betalinger	-358	0
Påløpte energikostnader	-119 323	-109 747
Måleravregning	-297 632	-225 965
<b>Disponible midler</b>	<b>317 842</b>	<b>438 460</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Borettslaget burde ha kr 15 000/- pr. andel = kr. 960 000,- i disponible midler.



## Resultatregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	4 169 471	3 347 853	3 446 314	5 832 236
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>4 169 471</b>	<b>3 347 853</b>	<b>3 446 314</b>	<b>5 832 236</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	95 761	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>95 761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>4 265 232</b>	<b>3 347 853</b>	<b>3 446 314</b>	<b>5 832 236</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	8 178	6 768	7 614	13 536
Styrehonorar	3	58 000	48 000	54 000	96 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	253 330	74 707	10 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	6	146 346	169 259	171 000	185 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	386 600	315 674	367 000	468 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	16 547	80 848	12 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	10	319 836	270 555	313 000	493 000
Revisjonshonorar		6 384	6 187	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		130 081	125 440	131 000	134 000
Andre honorar	11	85 357	49 750	49 000	54 000
Kontorkostnad		750	2 673	1 000	1 000
TV/bredbånd		307 077	370 718	284 000	320 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		389	576	0	0
Kontingent og gaver		20 990	22 722	19 200	29 200
Forsikring		219 576	146 384	158 000	247 500
Andre kostnader	12	11 234	14 092	6 000	21 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 976 301</b>	<b>1 709 976</b>	<b>1 595 314</b>	<b>2 262 236</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 288 932</b>	<b>1 637 876</b>	<b>1 851 000</b>	<b>3 570 000</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 288 932</b>	<b>1 637 876</b>	<b>1 851 000</b>	<b>3 570 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 620	360	0	0
Rentekostnad		2 414 169	1 626 594	1 711 000	3 430 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 409 549</b>	<b>1 626 235</b>	<b>1 711 000</b>	<b>3 430 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 642</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-120 617	11 642	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-120 617</b>	<b>11 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2022 Karolines Hage Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	44 600 000	44 600 000
Bygninger	4	178 400 000	178 400 000
Påkostninger	4	80 115	80 115
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 080 115</b>	<b>223 080 115</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kostnader til avregning	16	685 758	711 450
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 555	7 764
Andre kortsiktige fordringer	13	472	625
Forskuddsbetalte kostnader		142 720	129 865
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		844 801	146 335
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 680 306</b>	<b>996 039</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>224 760 421</b>	<b>224 076 154</b>



## Balanse 2022 Karolines Hage Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		320 000	320 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 000</b>	<b>320 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		397 957	518 575
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>397 957</b>	<b>518 575</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>717 957</b>	<b>838 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	99 700 000	101 220 000
Borettsinnskudd		111 340 000	111 340 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	11 640 000	10 120 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 680 000</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		77 909	116 733
Påløpne renter		867 240	9 373
Kostnader til avregning	16	297 632	225 965
Annen kortsiktig gjeld	17	119 681	205 508
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 362 463</b>	<b>557 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>224 042 463</b>	<b>223 237 579</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>224 760 421</b>	<b>224 076 154</b>
Pantstillelser	18	222 680 000	222 680 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tore Herre Heltberg  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Aud Lene Mora  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Sverre Olafsen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage 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 Karolines Hage Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 370 376	1 403 016
3609 Leie parkering	90 000	90 000
3618 Leietillegg strøm	15 145	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	284 160	244 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 409 790	1 610 613
<b>Sum</b>	<b>4 169 471</b>	<b>3 347 853</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	95 761	0
<b>Sum</b>	<b>95 761</b>	<b>0</b>

Kto. 3990 Inntektsføring av tidligere års avsetning.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 178	6 768
5330 Styrehonorar	58 000	48 000
<b>Sum</b>	<b>66 178</b>	<b>54 768</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Asfaltering stier
Anskaffelseskost pr.01.01 :	178 400 000	44 600 000	80 115
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	178 400 000	44 600 000	80 115
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	178 400 000	44 600 000	80 115
Anskaffelsesår :	2020	2020	2020
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 64 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 129 b.nr 205 i Horten Kommune. Eiertomt på 4 899 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP2721222.



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	253 330	74 707
<b>Sum</b>	<b>253 330</b>	<b>74 707</b>

Kto. 6200 Fellesstrøm etter avregning for år 2021.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 930	40 483
6341 Brannalarm	4 121	4 016
6361 Fast renhold	64 036	62 518
6364 Matteleie	16 500	18 000
6390 Andre driftskostnader	7 436	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	1 913	1 170
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	6 411	43 073
<b>Sum</b>	<b>146 346</b>	<b>169 259</b>

Kto. 6390 Kostnader til avtale med Sikkerhetskompaniet AS fom februar 2022.

Kto. 6393 Kostnader til blomster til fellesareal.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	386 600	315 674
<b>Sum</b>	<b>386 600</b>	<b>315 674</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Kto. 6420 Lisenskostnad Bevar HMS.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	10 849	23 374
6540 Inventar	2 367	7 198
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 976	50 275
6552 Driftsmateriell	356	0
<b>Sum</b>	<b>16 547</b>	<b>80 848</b>

Kto. 6500 Innkjøp av høytrykkspyler, gresstrimmer, samt diverse redskap.

Kto. 6540 Innkjøp av hyller og lokk til grill.

Kto. 6551 Kostnad til reparasjon av sylinder søppelrom.



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	37 101	0
6603 Vedlikehold elektro	15 351	53 496
6611 Vedlikehold heiser	108 998	59 474
6617 Vedlikehold brannvernustyr	43 300	35 355
6619 Dugnadsutbetaling	0	274
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	93 688	91 775
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	2 513
6643 Glassarbeid/Vindu	12 983	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 416	7 669
<b>Sum</b>	<b>319 836</b>	<b>270 555</b>

Kto. 6602 Kostnader til utekran p-kjeller, service år 2022, reparasjon lekkasje i kjeller og tak.

Kto. 6611 Kostnader til service avtale, periodisk kontroll, reparasjon heisdør og skiftet nødbatteri og o-ring.

Kto. 6617 Kostnader til service avtaler, nøkkelservice og årskontroll.

Kto. 6643 Kostnader til vindu hoveddør.

Kto. 6648 Kostnader til reparasjon av port, elektrisk pumpe til garasjeanlegget og reparasjon av sylinder dør garasjeport.

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

### Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	54 107	46 750
6730 Teknisk honorar	31 250	3 000
<b>Sum</b>	<b>85 357</b>	<b>49 750</b>

Kto. 6714 Tilleggsavtale; IN-avtale og måleravtale, SMS i Portal, samt bistand til likviditetsanalyse og viderefakturering av el-bil strøm.

Kto. 6730 Kostnader til rapport og vurdering varmpumpe, fyrhusløsning.

### Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 134	10 916
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 835	0
7770 Betalingskostnader	1 175	1 229
7772 Omkostninger inkasso	69	0
7773 Omkostninger innkreving	972	915
7790 Andre kostnader	48	203
7795 Husleietap	0	830
<b>Sum</b>	<b>11 234</b>	<b>14 092</b>

Kto. 7720 Kostnader til leie av lokale og bevertning generalforsamling år 2022.



Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

**Note 13 - Andre kortsiktige fordringer**

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	300
1570 Andre kortsiktige fordringer	472	325
<b>Sum</b>	<b>472</b>	<b>625</b>



Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	320 000	0	320 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>320 000</b>	<b>0</b>	<b>320 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	518 575	-120 618	397 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>518 575</b>	<b>-120 618</b>	<b>397 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>838 575</b>	<b>-120 618</b>	<b>717 957</b>



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Note 15 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Oppføring
Lånenummer:	<b>12139632905</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.69 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	111 340 000
Lånesaldo 01.01:	101 220 000
Avdrag i perioden:	1 520 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>99 700 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	99 700 000
Andelssaldo 01.01:	10 120 000
Innbetalt IN i perioden:	1 520 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>11 640 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>111 340 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139632905	1	2 925 000	2 925 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 325 000	2 325 000
	1	2 275 000	2 275 000
	2	2 225 000	4 450 000
	1	2 187 500	2 187 500
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 962 500	1 962 500
	2	1 925 000	3 850 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 850 000	1 850 000
	2	1 837 500	3 675 000
	3	1 825 000	5 475 000
	1	1 812 500	1 812 500
	1	1 762 500	1 762 500
	2	1 750 000	3 500 000
	2	1 725 000	3 450 000
	1	1 662 500	1 662 500
	1	1 637 500	1 637 500
	4	1 625 000	6 500 000
	2	1 600 000	3 200 000
	1	1 540 000	1 540 000
	2	1 525 000	3 050 000
	1	1 475 000	1 475 000

1287 Karolines Hage Borettslag Org. nr. 924378247



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Langsiktig gjeld

1	1 400 000	1 400 000
3	1 345 000	4 035 000
1	1 340 000	1 340 000
1	1 245 000	1 245 000
3	1 240 000	3 720 000
1	1 125 000	1 125 000
2	1 095 000	2 190 000
3	1 090 000	3 270 000
1	1 000 000	1 000 000
1	975 000	975 000
1	945 000	945 000
1	925 000	925 000
1	875 000	875 000
1	775 000	775 000
1	325 000	325 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 12139632905 har første avdrag 30.06.2030 med kr 438 005

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	2 925 000	4 283
1	2 600 000	3 807
1	2 375 000	3 478
1	2 325 000	3 405
1	2 275 000	3 332
2	2 225 000	3 258
1	2 187 500	3 203
1	2 125 000	3 112
1	2 040 000	2 987
1	2 000 000	2 929
1	1 975 000	2 892
1	1 962 500	2 874
2	1 925 000	2 819
1	1 875 000	2 746
1	1 850 000	2 709
2	1 837 500	2 691
3	1 825 000	2 673
1	1 812 500	2 654
1	1 762 500	2 581
2	1 750 000	2 563
2	1 725 000	2 526
1	1 662 500	2 435
1	1 637 500	2 398
4	1 625 000	2 380
2	1 600 000	2 343
1	1 540 000	2 255
2	1 525 000	2 233
1	1 475 000	2 160
1	1 400 000	2 050
3	1 345 000	1 970
1	1 340 000	1 962
1	1 245 000	1 823
3	1 240 000	1 816
1	1 125 000	1 647

1287 Karolines Hage Borettslag Org. nr. 924378247



## Noter årsregnskap 2022 Karolines Hage Borettslag

### Langsiktig gjeld

2	1 095 000	1 604
3	1 090 000	1 596
1	1 000 000	1 464
1	975 000	1 428
1	945 000	1 384
1	925 000	1 355
1	875 000	1 281
1	775 000	1 135
1	325 000	476

#### 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 Karolines Hage Borettslag

### Note 16 - Kostnader til avregning

2022

A konto innbet. strøm (jan-des)	kr 297 632,-
Kostnader strøm (jan-des)	- kr 685 758,-
<b>Sum pr. 31.12.2022</b>	<b>-kr 388 126,-</b>

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	119 323	109 747
2980 Andre påløpte kostnader	0	95 761
2997 IN konto betalinger	358	0
<b>Sum</b>	<b>119 681</b>	<b>205 508</b>

### Note 18 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2022

Bokført langsiktig gjeld	111 340 000
Innskuddskapital	111 340 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>222 680 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>223 080 115</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 113 500 000,-.



Resultat og balanse med noter for Karolines Hage Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Karolines Hage Borettslag**

Styreleder	Tore Herre Heltberg (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Sverre Olafsen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Aud Lene Mora (sign.)	02.04.2023



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 Karolines Hage borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Karolines Hage 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 - Karolines Hage 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 regnskapsestimatene 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, 12. april 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor