



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 944 574 646  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KÅTORP II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 169 020	2 169 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 169 020</b>	<b>2 169 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	46 781
Annen driftskostnad		1 470 291	2 347 232
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 521 636</b>	<b>2 394 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>647 384</b>	<b>-224 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 989	584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 989</b>	<b>584</b>
Annen finanskostnad		316 857	206 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 857</b>	<b>206 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-310 868</b>	<b>-206 305</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 516	-430 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 654 980	28 654 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		156 580	156 580
Sum varige driftsmidler		28 811 560	28 811 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		28 843 883	28 811 560
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 920	4 185
Sum fordringer		2 920	4 185
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 316	1 229 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 316	1 229 844
Sum omløpsmidler		1 276 236	1 234 029
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 504 471	10 167 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 504 471</b>	<b>10 167 955</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 507 471</b>	<b>10 170 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 960 983	11 220 823
Øvrig langsiktig gjeld		8 582 163	8 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 543 146</b>	<b>19 770 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 543 146</b>	<b>19 770 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 492	1 199
Leverandørgjeld		42 767	67 446
Skyldige offentlige avgifter		-1	
Annen kortsiktig gjeld		24 245	35 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 503</b>	<b>103 812</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 612 649</b>	<b>19 874 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357340

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 944 574 646  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KÅTORP II BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 944 574 646  
KÅTORP II BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 169 020	2 169 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 169 020</b>	<b>2 169 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	46 781
Annen driftskostnad		1 470 291	2 347 232
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 521 636</b>	<b>2 394 013</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>647 384</b>	<b>-224 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 989	584
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 989</b>	<b>584</b>
Annen finanskostnad		316 857	206 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>316 857</b>	<b>206 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-310 868</b>	<b>-206 305</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		336 516	-430 798
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		336 516	-430 798
<b>Årsresultat</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 516	-430 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>



Organisasjonsnr: 944 574 646  
KÅTORP II BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		28 654 980	28 654 980
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		156 580	156 580
Sum varige driftsmidler		28 811 560	28 811 560
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		32 324	
Sum finansielle anleggsmidler		32 324	0
Sum anleggsmidler		28 843 883	28 811 560
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		2 920	4 185
Sum fordringer		2 920	4 185
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 273 316	1 229 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 316	1 229 844
Sum omløpsmidler		1 276 236	1 234 029
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 504 471	10 167 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 504 471</b>	<b>10 167 955</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 507 471</b>	<b>10 170 955</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 960 983	11 220 823
Øvrig langsiktig gjeld	8 582 163	8 550 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 543 146</b>	<b>19 770 823</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 543 146</b>	<b>19 770 823</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 492	1 199
Leverandørgjeld	42 767	67 446
Skyldige offentlige avgifter	-1	
Annen kortsiktig gjeld	24 245	35 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>69 503</b>	<b>103 812</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 612 649</b>	<b>19 874 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>



Organisasjonsnr: 944 574 646  
KÅTORP II BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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**

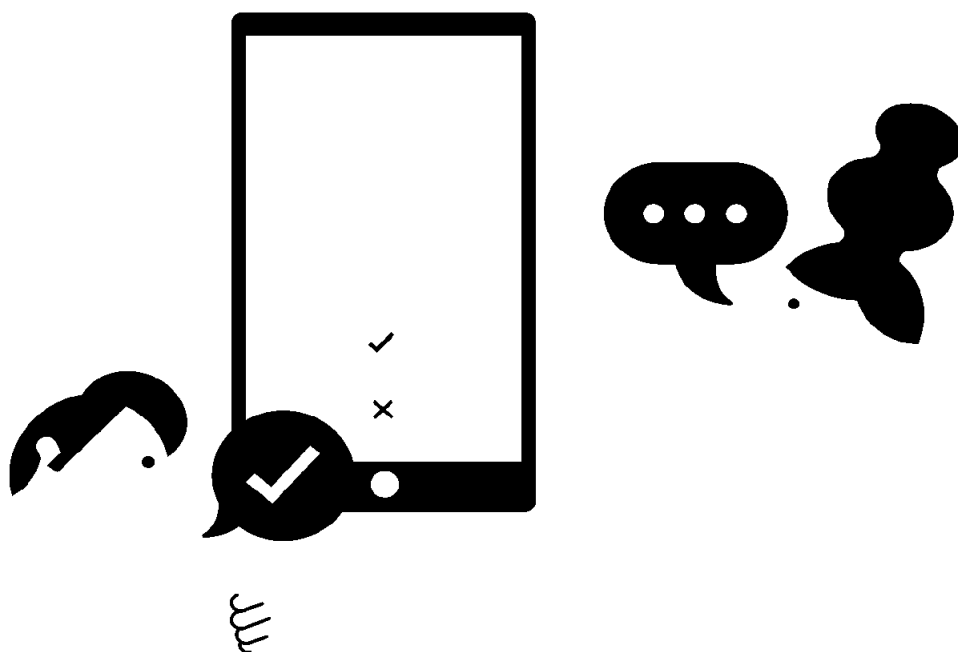
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Kåtorp II Borettslag

23. mars 2023

Selskapsnummer: 4776





## Velkommen til årsmøte i Kåtorp II Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2023 kl. 12:00, Svegutua 90, Ridabu.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kåtorp II Borettslag**

# Ta med eget bestikk, kopp og asjett



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 4776 Kåtorp II brl - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-.

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Brede Nøttestad
- Ida Kristine Aasgård
- Randi Danielsen

Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ellen Bårdseth

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Slettengen

Sak 6

## Valg av valgkomité



### Roller og kandidater

**Valg av 2 personer til valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Brede Nøttestad
- Randi Danielsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022 Kåtorp II borettslag

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ellen Bårdseth	Svegutua 90
Styremedlem	Bjørn Pedersen	Svegutua 90
Styremedlem	Tore Slettengen	Svegutua 90
Styremedlem	Gudrun Bergseng Sande	Hamar kommunes repr.
Varamedlem	Gerd Synnøve Kleiven	
Varamedlem	Brede Nøttestad	Svegutua 90
Varamedlem	Randi Nordstad	Solørvegen 682

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Ellen Bårdseth Svegutua 90

Varadelegert  
Bjørn Pedersen Svegutua 90

### Valgkomiteen

Randi Danielsen Svegutua 90  
Brede Nøttestad Svegutua 90

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 957 96 743, og e-post [ellenbardseth@hotmail.com](mailto:ellenbardseth@hotmail.com). Se Kåtorp II Borettslags hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Kåtorp II Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Kåtorp II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 944574646, og ligger på Ridabu i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 139

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Kåtorp II Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Lagt inn led-lys med bevegelsessensorer i alle felles ganger  
Det har blitt foretatt kontroll av avløpsrørene i borettslaget. Disse ble funnet i orden.

### **Planer for 2023**

Overhaling av ventilasjonsanlegget oppe på loftet.  
Det vil bli sett på ekstra lufting i avfallsrommet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentesatsen på lån økte mer enn antatt i 2022.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn borettslagets ordinære vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på kommunale avgifter. I tillegg er det lagt inn kr 500,- pr leilighet for ekstra prisstigning på vannavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kåtorp II Borettslag. Det er lagt inn 10% prisstigning i budsjettet.

### Lån

Kåtorp II Borettslag har lån i Obos banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente, og er beregnet nedbetalt i februar 2051. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kåtorp II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kåtorp II Borettslag 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, og
- 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 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
9 av 22 4,730 Kåtorp II Borettslag årsrapport og regnskap 2022.pdf

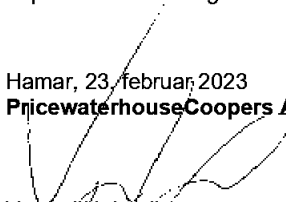


#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Hamar, 23. februar, 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## KÅTORP II BORETTSLAG ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 130 218</b>	<b>1 056 621</b>	<b>1 130 218</b>	<b>1 206 733</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	336 516	-430 798	444 500	245 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	11 462 203	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -259 840	-10 957 809	-297 000	-218 000
Innsk. øremerk. bankkto	-161	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>76 515</b>	<b>73 596</b>	<b>147 500</b>	<b>27 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 206 733</b>	<b>1 130 217</b>	<b>1 277 718</b>	<b>1 234 233</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 276 236	1 234 029
Kortsiktig gjeld	-69 503	-103 812
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 206 733</b>	<b>1 130 217</b>



## KÅTORP II BORETTSLAG ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 168 520	2 168 520	2 169 000	2 233 000
Andre inntekter	3	500	1 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 169 020</b>	<b>2 169 520</b>	<b>2 169 000</b>	<b>2 233 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 781	-6 500	-6 500
Styrehonorar	5	-45 000	-41 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-5 700	-5 300	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 885	-84 355	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-3 040	-5 472	-15 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-251 063	-1 176 795	-199 000	-153 000
Forsikringer		-80 707	-76 276	-80 000	-89 000
Kommunale avgifter	9	-366 929	-321 734	-342 000	-396 000
Energi/fyring		-183 088	-159 900	-216 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 887	-148 526	-156 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-337 992	-362 874	-369 000	-389 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 521 636</b>	<b>-2 394 013</b>	<b>-1 529 500</b>	<b>-1 563 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>647 384</b>	<b>-224 493</b>	<b>639 500</b>	<b>669 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 989	584	0	0
Finanskostnader	12	-316 857	-206 889	-195 000	-424 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-310 868</b>	<b>-206 305</b>	<b>-195 000</b>	<b>-424 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>336 516</b>	<b>-430 798</b>	<b>444 500</b>	<b>245 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		336 516	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-430 798		



**KÅTORP II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 944 574 646, KUNDENR. 4776**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 626 805	28 626 805
Tomt		28 175	28 175
Andre varige driftsmidler	14	156 580	156 580
Miljøbankkonto, øremerket		32 324	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 843 883</b>	<b>28 811 560</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 920	4 185
Driftskonto OBOS-banken		678 790	640 254
Sparekonto OBOS-banken		594 526	589 590
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 276 236</b>	<b>1 234 029</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>



	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		10 504 471	10 167 955
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 507 471</b>	<b>10 170 955</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 960 983	11 220 823
Borettsinnskudd	16	8 550 000	8 550 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 163	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 543 146</b>	<b>19 770 823</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		42 767	67 446
Påløpte renter		2 492	1 199
Annen kortsiktig gjeld	18	24 245	35 166
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 503</b>	<b>103 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 120 119</b>	<b>30 045 589</b>
Pantstillelse	19	22 160 000	22 160 000
Garantiansvar		0	0
Ridabu, 21.2.2023 Styret i Kåtorp II Borettslag			
Ellen Bårdseth/s/	Bjørn Pedersen/s/	Gudrun Bergseng Sande/s/	
Tore Slettengen/s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 158 560
Garasjeleie	9 600
Strøm motorv/h.bil	360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 168 520</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leie av motorvarmer	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000,-

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 040
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 040</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 501
Drift/vedlikehold VVS	-237
Drift/vedlikehold elektro	-105 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 220
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 012
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-251 063</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-109 341
Vann- og avløpsavgift	-177 534
Renovasjonsavgift	-80 053
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-366 929</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 440
Lyspærer og sikringer	-2 830
Vaktmestertjenester	-165 611
Renhold ved firmaer	-87 371
Snørydding	-25 571
Gressklipping	-33 000
Andre fremmede tjenester	-332
Kontor- og datarekvisita	-81
Trykksaker	-1 157
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-11 109
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-337 992</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 097
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 989</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-316 857
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-316 857</b>

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	21 996 747
Tilgang 2016	4 496 470
Tilgang 2011	1 925 000
Tilgang 1997	208 588
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>28 626 805</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.10/bnr.139

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	156 580
	156 580
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>156 580</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -11 462 203

Nedbetalt tidligere 241 380

Nedbetalt i år 259 840

---

-10 960 983**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 960 983**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989 -8 550 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -8 550 000**

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -32 163

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -32 163**

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -24 245

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -24 245**

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 8 550 000

Pantelån 10 960 983

**TOTALT 19 510 983**

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 28 626 805

Garasjer 156 580

Tomt 28 175

**TOTALT 28 811 560**

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560713. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2022	Montert lamper med led-lys og bevegelsessensor i alle felles ganger
2021 - 2021	Nye inngangsdører til leilighetene med vridere og skilt
2021 - 2021	3 stk tofløyede dører i fasaden
2020 - 2020	Ventilasjonsrens
2020 - 2020	Ny brannsentral
2020 - 2020	Nye felles varmtvannsberedere i kjeller
2019 - 2019	Skiftet ut noe av panelet på garasjen
2018 - 2018	Byttet 2 aluminiumsdører
2018 - 2018	byttet dørautomatikk 1. etg og kjeller
2018 - 2018	Branntrapp montert utvendig på blokka
2017 - 2017	maling av felles ganger og felles stuer
2017 - 2017	Ny kollektiv avtale med Eidsiva Bredbånd om levering av TV-signaler og bredbånd via kabel
2016	Byttet 2 nye vifter på ventilasjonsanleg
2016	vedlikeholdsplan oppdatert
2016 - 2016	Byttet 2 nye vifter på ventilasjonsanl.
2015	Leie av dekodere med opptaksmuligheter
2014 - 2015	Alle balkonger glasset inn
2014 - 2015	Markiser på alle balkonger
2014	Nye brannslukningsapparater i alle rom



2014	Iedelys montert
2014 - 2014	Nye panelovner i gangen i 1. og 2. etg
2013	Prekestol og søyle ble malt
2013	Byttet ut gamle motorvarmerstendereNye stendere satt opp
2013 - 2014	Nye panelovner i gangen i underetasjen
2012	Nytt sikringsskap på garasjene
2012	Maling av garasjer og garasjeporter
2012	Fjernet trær mot Svegutua 80
2012	Maling av betongvegger på blokka
2012	8 nye pulverslukkere i fellesrom
2011	Nye vinduer
2011	Nye verandadører i leilighetene
2011	Ny ytterdør
2010	Leie av dekodere fra Canal Digital
1997	Brannvarslingsanlegg
1989	Garasjer





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.03.23

**Selskapsnummer:** 4776 **Selskapsnavn:** Kåtorp II Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.