



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 110
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KROGHKAIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kristiansund Boligbyggelag
Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ellen O. Sæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 328 402	1 327 252
Sum inntekter		1 328 402	1 327 252
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	23 673	23 961
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-288	288
Annen driftskostnad	5,6,7,8	650 004	585 843
Sum kostnader		673 388	610 091
Driftsresultat		655 014	717 161
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 771	12 062
Sum finansinntekter		8 771	12 062
Annen rentekostnad	15	279 126	336 092
Sum finanskostnader		279 126	336 092
Netto finans		-270 355	-324 030
Ordinært resultat før skattekostnad		384 658	393 130
Ordinært resultat etter skattekostnad		384 658	393 130
Årsresultat		384 659	393 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	26 186 250	26 100 000
Maskiner og anlegg		0	85 962
Sum varige driftsmidler		26 186 250	26 185 962
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 550	2 550
Sum finansielle anleggsmidler		2 550	2 550
Sum anleggsmidler		26 188 800	26 188 512
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 468	6 500
Andre fordringer		51 717	47 883
Sum fordringer		67 185	54 383
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	710 564	871 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		710 564	871 122
Sum omløpsmidler		777 749	925 505
SUM EIENDELER		26 966 549	27 114 017

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		3 222 637	2 837 978
Sum egenkapital		3 224 337	2 839 678
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	12	311 923	306 338
Sum avsetninger for forpliktelser		311 923	306 338
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	8 255 328	8 675 059
Øvrig langsiktig gjeld	13	15 050 000	15 050 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 305 328	23 725 059
Sum langsiktig gjeld		23 617 251	24 031 397
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 762	132 758
Annen kortsiktig gjeld		70 200	110 185
Sum kortsiktig gjeld		124 962	242 943
Sum gjeld		23 742 212	24 274 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 966 549	27 114 017
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	23 305 328	23 725 059



Årsregnskap 2020

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inndekte felleskostnader	1 326 000	1 326 000	1 326 000	1 326 000
Andre driftsinntekter	2 402	1 252	600	600
Sum driftsinntekter	1 328 402	1 327 252	1 326 600	1 326 600
Utgifter				
Personalkostnader	3 2 173	2 961	3 243	3 243
Styre- og godtgjørelser	4 21 500	21 000	23 000	23 000
Revisjonshonorar	5 5 860	5 325	5 859	6 035
Forretningsførerhonorar	73 104	72 378	73 102	74 929
Kontingent boligbyggelaget	6 000	6 000	6 000	6 000
Regnskapsm. avskrivninger	-288	288	0	0
Vedlikehold	6 92 650	85 000	92 650	83 300
Kabel-TV og/eller internett	76 500	75 735	77 520	79 560
Forsikring	48 977	42 634	45 620	53 871
Energi, strøm	35 993	44 709	51 324	52 864
Andre driftskostnader	7 90 335	62 920	60 000	71 500
Kommunale avgifter	8 220 585	191 142	192 709	228 248
Sum driftsutgifter	673 388	610 091	631 026	682 550
Res. før finansielle poster	655 014	717 161	695 574	644 050
Finansielle inn- /utbet.				
Renteinntekter	8 771	12 062	12 000	3 500
Renteutgifter	15 279 126	336 092	321 012	115 151
Sum finansielle inn-/utbet.	-270 355	-324 030	-309 012	-111 651
Årsresultat	384 659	393 131	386 562	532 399



Balanse 2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9	2 000 000	2 000 000
Bygninger	10	24 186 250	24 100 000
Andre driftsmidler		0	85 962
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		2 550	2 550
Sum anleggsmidler		26 188 800	26 188 512
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 468	6 500
Andre fordringer		51 717	47 883
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonti	11	710 564	871 122
Sum omløpsmidler		777 749	925 505
SUM EIENDELER		26 966 549	27 114 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		3 222 637	2 837 978
Sum egenkapital		3 224 337	2 839 678
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	311 923	306 338
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	8 255 328	8 675 059
Borettsinnskudd	13	15 050 000	15 050 000
Sum langsiktig gjeld		23 617 251	24 031 397
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 937	0
Leverandørgjeld		54 762	132 758
Annen kortsiktig gjeld		63 263	110 185
Sum kortsiktig gjeld		124 962	242 943
Sum gjeld		23 742 212	24 274 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 966 549	27 114 017
Pantestillelser	14	23 305 328	23 725 059

Kristiansund N 31.12.20

AL Kristiansund BBL

Sted: _____, dato: _____

Ellen O. Sæther
Styreleder

Knut Inge Åsgård
Styremedlem

Jarl Måløy
Styremedlem

Kroghkaia Borettslag Orgnr. 986 474 110



Noter 2020

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet.

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

Note 1 - Disponible midler

Nedenfor finner du oppstillingen over disponible midler:

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	682 562	720 791	682 562	652 788
B. Endring disponible midler:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	384 659	393 131	386 562	532 399
Tilbakeføring avskrivning	-288	288	0	0
Avsatt vedlikeholdsfond	5 585	59 141	0	0
Innkjøp / avgang anleggsmidler	0	-86 250	0	0
Avdrag langsiktig lån	-419 731	-404 539	-420 047	-531 799
B. Årets endring disponible midler:	-29 775	-38 229	-33 485	600
C. Disponible midler pr. 31.12	652 788	682 562	649 077	653 388
Av de disponible midlene er følgende øremerket vedlikehold:	311 923	306 338	0	0
Fritt disponibelt:	340 865	376 225	-33 485	600
Omløpsmidler 31.12	777 749	925 505	892 020	778 349
Kortsiktig gjeld 31.12	-124 962	-242 943	-242 943	-124 962
Disponible midler 31.12	652 788	682 562	649 077	653 388



Noter 2020

Note 2 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelseskost.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler:

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

Note 3 - Personalkostnader

Laget har ingen ansatte, men leier inn etter behov.

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	3 032	2 961
5401 Redusert AGA med 4% (corona kompensasjon)	-859	0
Sum	2 173	2 961

Note 4 - Styrehonorar

	2020	2019
5330 Styrehonorar	21 500	21 000
Sum	21 500	21 000

Note 5 - Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisors honorar som i sin helhet knytter seg til revisjon er på kr.	5 860	5 325

Note 6 - Vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold Bygg	49 743	13 636
6603 Vedlikehold Elektro	10 029	10 739
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	25 067	0
6645 Vedlikeholdsavsetning	5 585	59 141
6716 Teknisk tjenester	2 226	1 484
Sum	92 650	85 000

Styret mener det gjennomførte vedlikehold og vedlikeholdsavsetning er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Noter 2020

Note 7 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6500 Innkjøp/vedlikehold driftsmat.	649	3 290
6551 Driftskostnader bygg	26 120	0
6552 Driftskostnader VVS	6 602	0
6553 Driftskostnader Elektro	15 034	22 333
6554 Driftskostnader utvendig anleg	2 689	5 673
6559 Andre driftskostnader	16 439	9 102
6715 Sekretærarbeider ol	3 045	3 518
6760 Innleid arbeidskraft fra byrå	8 413	7 700
6800 Kontorrekvisita	2 445	511
6900 Telekommunikasjon	3 731	3 220
7719 Organisasjonsmessige kostnader	950	0
7720 Generalforsamling	3 280	2 980
7740 Kurs	0	700
7770 Bank-og kortgebyr, betalingsgebyr	938	2 344
7790 Andre kostnader	0	1 550
Sum	90 335	62 920

Note 8 - Kommunale avgifter/eiendomsskatt

	2020	2019
7760 Kommunale avgifter (vannavg. renovasjon, feieavg)	130 398	97 569
7761 Eiendomsskatt	90 187	93 573
Sum	220 585	191 142

Note 9 - Tomter

	År	Beløp
Kostpris	2004	2 000 000
Bokført verdi pr. 31.12		2 000 000

Note 10 - Bygninger

	År	Kostpris
Bygninger	2004	24 100 000
		24 100 000
Installasjon ladeanlegg for el-biler	2019	86 250
Bokført verdi 31.12.		24 186 250

Bygningene er ikke avskrevet, man har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført Jfr.note om vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Note 11 - Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd :		



Noter 2020

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

For å benytte vedlikeholdsavsetningen må styret gjøre eget vedtak om det.

	2020
Vedlikeholdsavsetning IB 01.01	306 338
+ årets avsetning	5 585
Vedlikeholdsavsetning UB 31.12	311 923

Note 13 - Borettsinnskudd

	2020
2250 Borettsinnskudd	15 050 000
Sum	15 050 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2020
Av anleggets bokførte gjeld er det sikret ved pant kr.	23 305 328
Eiendommen som er stillet som sikkerhet har en bokført verdi på kr.	26 186 250

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Låne nummer:	146281183
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	0.798 %
Betingelser:	Flytende rente fom 01.11.2020.
Beregnet innfridd:	01.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	11 050 000
Lånesaldo 01.01:	8 675 059
Avdrag i perioden:	419 731
Lånesaldo 31.12:	8 255 328

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146281183	17	485 608	8 255 336



Resultat og balanse med noter for Kroghkaia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kroghkaia Borettslag

Styreleder	Ellen O. Sæther (sign.)	11.02.2021
Styremedlem	Jarl Måløy (sign.)	11.02.2021
Styremedlem	Knut Inge Åsgård (sign.)	10.02.2021



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap
Forfaks- / Revisornummer: NO 959 183 848
Heilge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55
andre@revisorhansoe.no
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:
Flatsøysund, 6523 FRIE
Telefon 90 69 84 54

Til generalforsamlingen i
Kroghkaia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Kroghkaia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med

Side 2

lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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. Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

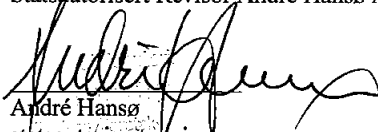
Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Kristiansund, 22. mars 2021

Statsautorisert Revisor Andre Hansø AS



Andre Hansø
statsautorisert revisor