



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 281 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kastelet Borettslag
Forretningsadresse: Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 948281643

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	7 911 853	7 475 316
Andre inntekter		17 650	82 749
Sum inntekter		7 929 503	7 558 065
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	2	376 530	376 530
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 375	7 500
Driftskostnader	4	4 171 588	4 618 944
Reparasjon og vedlikehold	4	824 601	197 759
Sum kostnader		5 377 094	5 200 733
Driftsresultat		2 552 408	2 357 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	108 098	26 516
Annen finansinntekt	5	-421	25 243
Sum finansinntekter		107 677	51 759
Annen rentekostnad	5	1 501 893	830 213
Annen finanskostnad	5		
Sum finanskostnader		1 501 893	830 213
Netto finans		-1 394 216	-778 455
Ordinært resultat før skattekostnad		1 158 192	1 578 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 158 192	1 578 877
Årsresultat		1 158 192	1 578 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 158 192	1 578 877
Totalresultat		1 158 192	1 578 877
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		1 158 192	
Sum overføringer og disponeringer		1 158 192	1 578 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 337 404	10 337 404
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		4 375
Sum varige driftsmidler	3	10 337 404	10 341 779
Sum anleggsmidler		10 337 404	10 341 779
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	47 076	49 354
Andre kortsiktige fordringer	6	939 065	862 716
Sum fordringer		986 141	912 070
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 139 671	3 698 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler		5 125 812	4 610 411
SUM EIENDELER		15 463 216	14 952 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	20 843 870	22 002 063
Sum opptjent egenkapital		-20 843 870	-22 002 063
Sum egenkapital		-20 827 870	-21 986 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	32 517 328	33 086 824
Langsiktig konserngjeld	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 354 000	3 354 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	35 871 328	36 440 824
Sum langsiktig gjeld		35 871 328	36 440 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	369 793	452 160
Annen kortsiktig gjeld	10	49 965	45 269
Sum kortsiktig gjeld		419 758	497 429
Sum gjeld		36 291 086	36 938 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 463 216	14 952 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 488266

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 281 643
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kastelet Borettslag
Forretningsadresse: General Laakes vei 44
2010 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: BOALLIANSEN FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 948 281 643
Kastellet Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	1	7 911 853	7 475 316
Andre inntekter		17 650	82 749
Sum inntekter		7 929 503	7 558 065
Kostnader			
Lønn og personalkostnader	2	376 530	376 530
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 375	7 500
Driftskostnader	4	4 171 588	4 618 944
Reparasjon og vedlikehold	4	824 601	197 759
Sum kostnader		5 377 094	5 200 733
Driftsresultat		2 552 408	2 357 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	108 098	26 516
Annen finansinntekt	5	-421	25 243
Sum finansinntekter		107 677	51 759
Annen rentekostnad	5	1 501 893	830 213
Annen finanskostnad	5		
Sum finanskostnader		1 501 893	830 213
Netto finans		-1 394 216	-778 455
Ordinært resultat før skattekostnad		1 158 192	1 578 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 158 192	1 578 877
Årsresultat		1 158 192	1 578 877
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 158 192	1 578 877
Totalresultat		1 158 192	1 578 877
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 158 192	
Sum overføringer og disponeringer		1 158 192	1 578 877



Organisasjonsnr: 948 281 643
Kastellet Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 337 404	10 337 404
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		4 375
Sum varige driftsmidler	3	10 337 404	10 341 779
Sum anleggsmidler		10 337 404	10 341 779

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	47 076	49 354
Andre kortsiktige fordringer	6	939 065	862 716
Sum fordringer		986 141	912 070

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	4 139 671	3 698 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler		5 125 812	4 610 411

SUM EIENDELER		15 463 216	14 952 190
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	20 843 870	22 002 063
Sum opptjent egenkapital		-20 843 870	-22 002 063



Sum egenkapital		-20 827 870	-21 986 063
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	32 517 328	33 086 824
Langsiktig konserngjeld	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 354 000	3 354 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	35 871 328	36 440 824
Sum langsiktig gjeld		35 871 328	36 440 824
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	369 793	452 160
Annen kortsiktig gjeld	10	49 965	45 269
Sum kortsiktig gjeld		419 758	497 429
Sum gjeld		36 291 086	36 938 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 463 216	14 952 190



Organisasjonsnr: 948 281 643
Kastellet Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



Årsregnskap 2023 Kastellet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 948 281 643



RESULTATREGNSKAP

Kastellet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	7 911 853	7 475 316	7 911 108	8 505 770
Andre inntekter		17 650	82 749	9 600	9 600
Sum driftsinntekter		7 929 503	7 558 065	7 920 708	8 515 370
Lønn og personalkostnader	2	376 530	376 530	376 500	391 591
Avskrivning av driftsmidler og	3	4 375	7 500	5 000	14 100
Driftskostnader	4	4 171 588	4 618 944	4 596 006	4 552 600
Reparasjon og vedlikehold	4	824 601	197 759	821 996	992 000
Sum driftskostnader		5 377 094	5 200 733	5 799 502	5 950 291
Driftsresultat		2 552 408	2 357 332	2 121 206	2 565 079
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	108 098	26 516	50 004	0
Annen finansinntekt	5	-421	25 243	0	0
Annen rentekostnad	5	1 501 893	830 213	1 488 876	2 016 000
Resultat av finansposter		-1 394 216	-778 455	-1 438 872	-2 016 000
Resultat før skattekostnad		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
Resultat		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
Arsresultat		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
OVERFØRINGER					
Avsatt til dekning av tidligere		1 158 192	0	0	0
Sum overføringer		1 158 192	1 578 877	0	0



BALANSE			
Kastellet Borettslag			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 337 404	10 337 404
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	4 375
Sum varige driftsmidler	3	10 337 404	10 341 779
Sum anleggsmidler		10 337 404	10 341 779
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	47 076	49 354
Andre kortsiktige fordringer	6	939 065	862 716
Sum fordringer		986 141	912 070
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler		5 125 812	4 610 411
Sum eiendeler		15 463 216	14 952 190



BALANSE			
Kastellet Borettslag			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital	8	16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-20 843 870	-22 002 063
Sum opptjent egenkapital		-20 843 870	-22 002 063
Sum egenkapital		-20 827 870	-21 986 063
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	32 517 328	33 086 824
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 354 000	3 354 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	35 871 328	36 440 824
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	369 793	452 160
Annen kortsiktig gjeld	10	49 965	45 269
Sum kortsiktig gjeld		419 758	497 429
Sum gjeld		36 291 086	36 938 253
Sum egenkapital og gjeld		15 463 216	14 952 190

Strømmen, 28.02.2024
Styret i Kastellet Borettslag

Ingunn Anita Hatlehol Toussi
styreleder

Laila Steinlein
styremedlem

Dijana Obrenovic
styremedlem

Marita Selma Storsve
styremedlem

Lea Emilie Bøe Kilpimaa
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes etter anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

Andre driftsinntekter gjelder viderefakturerte kostnader for medlemskap.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 9 750.

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	10 337 404	79 350	10 416 754
= Anskaffelseskost 31.12.23	10 337 404	79 350	10 416 754
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		79 350	79 350
= Bokført verdi 31.12.23	10 337 404	0	10 337 404
Årets ordinære avskrivninger		4 375	4 375
Økonomisk levetid		5 år	

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen.



NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 824 601,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 107 677, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 501 893.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 4 139 671,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	651 103	453 015
Sparekonti Handelsbanken	3 488 549	3 245 326
Skattetrekkskonto Handelsbanken	19	0
	4 139 671	3 698 341

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -20 827 870,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-21 986 063	-23 564 940
Fra årets resultat	1 158 192	1 578 877
Egenkapital hittil år	-20 827 870	-21 986 063

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold over flere år. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen som underbygger en reell høyere egenkapital enn bokført bokført egenkapital.



DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 4 706 054 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	47 076	49 354
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	939 065	862 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler	5 125 812	4 610 411
Leverandørgjeld	-369 793	-452 160
Annen kortsiktig gjeld	-49 965	-45 269
Disponible midler	4 706 054	4 112 982

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-32 517 328	-33 086 824
Borettsinnskudd	-3 354 000	-3 354 000
Sum	-35 871 328	-36 440 824

Borettslagets gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.



Til generalforsamlingen i Kastelet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kastelet Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 158 192. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, og av dets resultater 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 28. februar 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

HANSEN, JOHN HARALD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/28/2024 09:43:50

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2023 Kastellet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 948 281 643



RESULTATREGNSKAP

Kastellet Borettslag

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	7 911 853	7 475 316	7 911 108	8 505 770
Andre inntekter		17 650	82 749	9 600	9 600
Sum driftsinntekter		7 929 503	7 558 065	7 920 708	8 515 370
Lønn og personalkostnader	2	376 530	376 530	376 500	391 591
Avskrivning av driftsmidler og	3	4 375	7 500	5 000	14 100
Driftskostnader	4	4 171 588	4 618 944	4 596 006	4 552 600
Reparasjon og vedlikehold	4	824 601	197 759	821 996	992 000
Sum driftskostnader		5 377 094	5 200 733	5 799 502	5 950 291
Driftsresultat		2 552 408	2 357 332	2 121 206	2 565 079
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	108 098	26 516	50 004	0
Annen finansinntekt	5	-421	25 243	0	0
Annen rentekostnad	5	1 501 893	830 213	1 488 876	2 016 000
Resultat av finansposter		-1 394 216	-778 455	-1 438 872	-2 016 000
Resultat før skattekostnad		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
Resultat		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
Arsresultat		1 158 192	1 578 877	682 334	549 079
OVERFØRINGER					
Avsatt til dekning av tidligere		1 158 192	0	0	0
Sum overføringer		1 158 192	1 578 877	0	0



BALANSE			
Kastellet Borettslag			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 337 404	10 337 404
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	4 375
Sum varige driftsmidler	3	10 337 404	10 341 779
Sum anleggsmidler		10 337 404	10 341 779
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	47 076	49 354
Andre kortsiktige fordringer	6	939 065	862 716
Sum fordringer		986 141	912 070
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler		5 125 812	4 610 411
Sum eiendeler		15 463 216	14 952 190



BALANSE			
Kastellet Borettslag			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital	8	16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-20 843 870	-22 002 063
Sum opptjent egenkapital		-20 843 870	-22 002 063
Sum egenkapital		-20 827 870	-21 986 063
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	32 517 328	33 086 824
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 354 000	3 354 000
Sum annen langsiktig gjeld	9	35 871 328	36 440 824
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	369 793	452 160
Annen kortsiktig gjeld	10	49 965	45 269
Sum kortsiktig gjeld		419 758	497 429
Sum gjeld		36 291 086	36 938 253
Sum egenkapital og gjeld		15 463 216	14 952 190

Strømmen, 28.02.2024
Styret i Kastellet Borettslag

Ingunn Anita Hatlehol Toussi
styreleder

Laila Steinlein
styremedlem

Dijana Obrenovic
styremedlem

Marita Selma Storsve
styremedlem

Lea Emilie Bøe Kilpimaa
styremedlem



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes etter anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

Andre driftsinntekter gjelder viderefakturerte kostnader for medlemskap.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 9 750.

NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	10 337 404	79 350	10 416 754
= Anskaffelseskost 31.12.23	10 337 404	79 350	10 416 754
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		79 350	79 350
= Bokført verdi 31.12.23	10 337 404	0	10 337 404
Årets ordinære avskrivninger		4 375	4 375
Økonomisk levetid		5 år	

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen.



NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 824 601,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 107 677, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1 501 893.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 4 139 671,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	651 103	453 015
Sparekonti Handelsbanken	3 488 549	3 245 326
Skattetrekkskonto Handelsbanken	19	0
	4 139 671	3 698 341

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -20 827 870,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-21 986 063	-23 564 940
Fra årets resultat	1 158 192	1 578 877
Egenkapital hittil år	-20 827 870	-21 986 063

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold over flere år. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen som underbygger en reell høyere egenkapital enn bokført bokført egenkapital.



DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 4 706 054 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	47 076	49 354
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	939 065	862 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 139 671	3 698 341
Sum omløpsmidler	5 125 812	4 610 411
Leverandørgjeld	-369 793	-452 160
Annen kortsiktig gjeld	-49 965	-45 269
Disponible midler	4 706 054	4 112 982

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-32 517 328	-33 086 824
Borettsinnskudd	-3 354 000	-3 354 000
Sum	-35 871 328	-36 440 824

Borettslagets gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.