



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Merete Bjerkhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 298 016	1 298 004
Sum inntekter		1 298 016	1 298 004
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 167	32 709
Annen driftskostnad	3,4	1 024 520	453 405
Sum kostnader		1 067 687	486 114
Driftsresultat		230 329	811 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		839	1 433
Sum finansinntekter		839	1 433
Annen rentekostnad		159 746	167 288
Sum finanskostnader		159 746	167 288
Netto finans		-158 907	-165 855
Ordinært resultat før skattekostnad		71 422	646 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 422	646 035
Årsresultat		71 423	646 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 423	646 035
Sum overføringer og disponeringer		71 423	646 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	18 408 165	18 408 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 223	0
Andre fordringer		35	0
Sum fordringer		3 258	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 697	645 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 697	645 690
Sum omløpsmidler		600 955	645 690
SUM EIENDELER		19 009 120	19 053 855
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	6 419 082	6 347 660



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		6 419 082	6 347 660
Sum egenkapital	7	6 420 682	6 349 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	7 118 657	7 279 022
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 458 657	12 619 022
Sum langsiktig gjeld		12 458 657	12 619 022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 787	3 227
Annen kortsiktig gjeld		86 994	82 346
Sum kortsiktig gjeld		129 781	85 573
Sum gjeld		12 588 438	12 704 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 009 120	19 053 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 247281

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Merete Bjerkaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 298 016	1 298 004
Sum inntekter		1 298 016	1 298 004
Kostnader			
Lønnskostnad	2	43 167	32 709
Annen driftskostnad	3, 4	1 024 520	453 405
Sum kostnader		1 067 687	486 114
Driftsresultat		230 329	811 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		839	1 433
Sum finansinntekter		839	1 433
Annen rentekostnad		159 746	167 288
Sum finanskostnader		159 746	167 288
Netto finans		-158 907	-165 855
Ordinært resultat før skattekostnad		71 422	646 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 422	646 035
Årsresultat		71 423	646 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 423	646 035
Sum overføringer og disponeringer		71 423	646 035



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,9 18 408 165 18 408 165
Sum varige driftsmidler 18 408 165 18 408 165

Sum anleggsmidler 18 408 165 18 408 165

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 3 223 0
Andre fordringer 35 0
Sum fordringer 3 258 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 597 697 645 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 597 697 645 690

Sum omløpsmidler 600 955 645 690

SUM EIENDELER 19 009 120 19 053 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 6 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 9 6 419 082 6 347 660
Sum opptjent egenkapital 6 419 082 6 347 660

Sum egenkapital 7 6 420 682 6 349 260

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 8,9 7 118 657 7 279 022



Øvrig langsiktig gjeld	9	5 340 000	5 340 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 458 657	12 619 022
Sum langsiktig gjeld		12 458 657	12 619 022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 787	3 227
Annen kortsiktig gjeld		86 994	82 346
Sum kortsiktig gjeld		129 781	85 573
Sum gjeld		12 588 438	12 704 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 009 120	19 053 855



Organisasjonsnr: 987 218 835
KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO- Kragerø
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kalstadlåven Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalstadlåven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 11.03.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: PW0EA 1WEZB IFGMJ-IGDM4-NBTMI-BOENK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-11 22:43:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PIVOEA-LWEZB-IEGMJ-IGDM4-NBTMI-80ENK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP 42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.21	Resultat 31.12.20
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		1 298 016	1 298 004
Sum inntekter		1 298 016	1 298 004
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	43 167	32 709
Revisjonshonorar	3	5 124	4 368
Vedlikehold	4	652 407	71 585
Brøyting / strøing / plenklipping		20 244	17 149
Forretningsførerhonorar		54 221	53 453
Andre tjenester		17 501	38 364
Kabel-tv		37 413	56 050
Forsikring		44 137	42 029
Kommunale avgifter		157 570	137 033
Energi, strøm		19 050	15 179
Alarmlinjer		3 463	3 331
Kontigent KBBL/NBBL		5 860	5 860
Andre driftsutgifter		7 530	9 004
Sum driftskostnader		1 067 687	486 114
Driftsresultat		230 329	811 890
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		839	1 433
Rentekostnad		159 746	167 288
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-158 907	-165 855
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		71 423	646 035
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		71 423	646 035

42 KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2021 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	1 185 000	1 185 000
Bygninger	5, 9	17 223 165	17 223 165
Sum varige driftsmidler		18 408 165	18 408 165
Sum anleggsmidler		18 408 165	18 408 165
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 223	0
Andre fordringer		35	0
Sum fordringer		3 258	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		597 697	645 690
Sum bankinnskudd		597 697	645 690
Sum omløpsmidler		600 955	645 690
SUM EIENDELER		19 009 120	19 053 855



BALANSE KALSTADLÅVEN BORETTSLAG 2021 org nr: 987 218 835

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	1 600	1 600
Egenkapital fra IN	9	699 044	699 044
Opptjent egenkapital		5 720 038	5 648 616
Sum egenkapital	7	6 420 682	6 349 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	6 668 657	7 279 022
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 9	450 000	0
Borettsinnskudd	9	5 340 000	5 340 000
Sum langsiktig gjeld		12 458 657	12 619 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		10 237	0
Leverandørgjeld		42 787	3 227
Påløpne renter		76 757	82 346
Sum kortsiktig gjeld		129 781	85 573
Sum gjeld		12 588 438	12 704 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 009 120	19 053 855

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Arne Forberg
Leder

Åse Eikenes Kvalnes
Nestleder

Ann Mari Fjeld Thorsen
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN ordning

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter egenkapitalmodellen. Dette prinsippet innebærer at innbetaling føres som inntekt.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler	560 117	510 491
B. Endringer disponible midler		
Resultat	71 423	646 035
Opptak langsiktig gjeld	450 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-610 365	-596 409
B. Endringer disponible midler	-88 942	49 626
C. Disponible midler UB	471 175	560 117
Omløpsmidler	600 955	645 690
- Kortsiktig gjeld	129 781	85 573
= Disponible midler	471 175	560 117

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5300 STYREHONORAR	37 833	28 667
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 334	4 042
Sum	43 167	32 709

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2021	2020
6700 REVISJON	5 124	4 368
Sum	5 124	4 368

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	489 230	17 191
6602 VEDLIKEHOLD VVS	21 670	10 999
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	108 662	14 874
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	5 424	7 592
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	2 662	0
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	24 759	20 929
Sum	652 407	71 585

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



Noter

Note 5 - Eiendeler

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

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

Note 6 - Andelskapital

	Å kr	Sum
16 andeler	100	1 600
Sum andeler		1 600

Note 7 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr 01.01	5 648 616	5 002 580
Innbetalt IN pr. 01.01	699 044	699 044
Årets resultat	71 423	646 035
Sum egenkapital pr 31.12	6 420 682	6 349 260



Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	28008799840	11496633-20	11496633-10
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005
Rentesats:	2.50 %	2.307 %	2.218 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.01.2027	Fastrente til 01.02.2024
Beregnet innfridd:	30.12.2036	01.07.2031	01.01.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	4 690 000	8 850 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 694 725	4 584 297
Avdrag i perioden:	0	217 935	392 430
Opptak i perioden:	450 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	450 000	2 476 790	4 191 867
Saldo 5 år frem i tid:	321 700	1 277 670	2 095 413
Andelssaldo 01.01:	0	0	509 366
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	43 603
Andelssaldo 31.12:	0	0	465 763
Sum pantegjeld for lån:	450 000	2 476 790	4 657 630

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-10	9	465 763	4 191 867
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496633-20	1	430 379	430 379
	5	409 282	2 046 410
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008799840	1	34 852	34 852
	5	31 777	158 885
	10	25 626	256 260

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	2021	2020
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	7 118 657	7 279 022
Borettninskudd	5 340 000	5 340 000
Sum	12 458 657	12 619 022

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger	17 223 165	17 223 165
Tomt	1 185 000	1 185 000
Sum	18 408 165	18 408 165

KALSTADLÅVEN BORETTSLAG



Noter

Note 9 - Gjeld sikret med pant



Noter

Borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet på felleslånet.

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

Andel egenkapital som er sikret med pant er kr 465 763,-, tilsvarende 7,26 %.



Noter

Note 10 - Avdelingsregnskap

Avdelingsfordelt inntekter og kostnader

Inntekter	1. etg	2. og 3. etg	Sum
Inndekning av felleskostnader	453 504	844 512	1 298 016
Sum inntekter	453 504	844 512	1 298 016
Driftskostnader			
Styrehonorar, arb.giveravg.	16 188	26 980	43 167
Revisjonshonorar	1 922	3 203	5 124
Vedlikehold	270 626	348 936	619 562
Utvendig vedlikehold	1 185	4 239	5 424
Vedlikehold heis		27 421	27 421
Snørydding	7 592	12 652	20 244
Forretningsførerhonorar	20 333	33 888	54 221
Andre tjenester	10 431	7 070	17 501
Kabel-tv	14 030	23 383	43 163
Forsikring	16 186	26 977	43 163
Sikringsfond	365	609	974
Eiendomsskatt	17 198	28 664	45 862
Kommunale avgifter	41 890	69 818	111 708
Energi, strøm		19 050	19 050
Telefon, heisalarm		3 463	3 463
Kontingent KBBL/NBBL	2 198	3 663	5 860
Kontingent Huseierne	559	931	1490
Andre driftsutgifter	1 579	4 461	6 040
Sum driftskostnader	422 281	645 406	1 067 687
Driftsresultat	31 223	199 106	230 329
Finansinntekt og -kostnad			
Renteinntekter	315	524	839
Rentekostnader	58 488	101 258	159 746
Resultat finansinntekter og -kostnader	- 55 878	- 96 908	- 158 907
Årsresultat	- 24 655	102 199	71 422