



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 368 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAFFESTOVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Brugata 2
7715 STEINKJER

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: Marianne Vistven Sagaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	43 632	22 399
Annen driftsinntekt		1 545 024	1 508 352
Sum inntekter		1 588 656	1 530 751
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	102 829	103 214
Annen driftskostnad	4	605 298	945 700
Sum kostnader		708 127	1 048 914
Driftsresultat		880 529	481 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		736	377
Sum finansinntekter		736	377
Annen rentekostnad		376 063	273 948
Sum finanskostnader		376 063	273 948
Netto finans		-375 327	-273 570
Ordinært resultat før skattekostnad		505 202	208 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		505 202	208 266
Årsresultat		505 202	208 267
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		505 202	208 267
Sum overføringer og disponeringer		505 202	208 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 822 041	18 822 041
Sum varige driftsmidler		18 822 041	18 822 041
Sum anleggsmidler		18 822 041	18 822 041
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	41 683	-45 420
Andre fordringer	7	55 290	54 715
Sum fordringer		96 974	9 295
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	562 722	439 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 722	439 355
Sum omløpsmidler		659 696	448 650
SUM EIENDELER		19 481 737	19 270 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital	9	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 737 442	3 232 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital	10	3 737 442	3 232 240
Sum egenkapital		3 837 442	3 332 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	15 508 284	15 824 859
Sum annen langsiktig gjeld		15 508 284	15 824 859
Sum langsiktig gjeld		15 508 284	15 824 859
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 636	79 701
Skyldige offentlige avgifter		5 121	4 784
Annen kortsiktig gjeld		49 254	29 107
Sum kortsiktig gjeld		136 011	113 592
Sum gjeld		15 644 295	15 938 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 481 737	19 270 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 332955

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 368 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAFFESTOVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kongens gate 36
7713 STEINKJER

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: Marianne Vistven Sagaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

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, 23.03.2023



Organisasjonsnr: 990 368 783
KAFFESTOVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	43 632	22 399
Annen driftsinntekt		1 545 024	1 508 352
Sum inntekter		1 588 656	1 530 751
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	102 829	103 214
Annen driftskostnad	4	605 298	945 700
Sum kostnader		708 127	1 048 914
Driftsresultat		880 529	481 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		736	377
Sum finansinntekter		736	377
Annen rentekostnad		376 063	273 948
Sum finanskostnader		376 063	273 948
Netto finans		-375 327	-273 570
Ordinært resultat før skattekostnad		505 202	208 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		505 202	208 266
Årsresultat		505 202	208 267
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		505 202	208 267
Sum overføringer og disponeringer		505 202	208 267



Organisasjonsnr: 990 368 783
KAFFESTOVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	18 822 041	18 822 041
Sum varige driftsmidler		18 822 041	18 822 041
Sum anleggsmidler		18 822 041	18 822 041
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	41 683	-45 420
Andre fordringer	7	55 290	54 715
Sum fordringer		96 974	9 295
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	562 722	439 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		562 722	439 355
Sum omløpsmidler		659 696	448 650
SUM EIENDELER		19 481 737	19 270 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital	9	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 737 442	3 232 240
Sum opptjent egenkapital	10	3 737 442	3 232 240
Sum egenkapital		3 837 442	3 332 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	15 508 284	15 824 859



Sum annen langsiktig gjeld	15 508 284	15 824 859
Sum langsiktig gjeld	15 508 284	15 824 859
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	81 636	79 701
Skyldige offentlige avgifter	5 121	4 784
Annen kortsiktig gjeld	49 254	29 107
Sum kortsiktig gjeld	136 011	113 592
Sum gjeld	15 644 295	15 938 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 481 737	19 270 691



Organisasjonsnr: 990 368 783
KAFFESTOVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Anleggsmidler og langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Inntektsføring Inntektsføring skjer på når inntekten er opptjent. Vedlikehold / påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Fordringer Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.50

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	89218.00	90740.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11625.00	12065.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1986.00	410.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102829.00	103215.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note

5

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost 01.01. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
18822041.00

Anskaffelseskost 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
18822041.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.
18822041.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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



<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

11

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
11746673.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
18822041.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Lånet er et gjeldsbrevlån som er sikret med pant i fast eiendom. Opprinnelig lånebeløp var kr 18.142.250,- i 2017 og har ei nedbetalingstid på 30 år, slik at det er beregnet nedbetalt innen 2047. Lånet har pr. 31.12.2022 ei lånerente på 4,10%.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 KAFFESTOVA BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer på når inntekten er opptjent.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.



Note 1 - Annen driftsinntekt

Kroner 1 545 024,- er husleieinntekter for 12 mndr.

Kroner 43 632,- er viderefakturering av felles forsikring og vintervedlikehold til Kgt36 AS

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 0,5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Borettslaget har 3 deltidsansatte: styreleder, vaktmester og renholder. Borettslaget har ikke OTP.

Note 3 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	89 218	90 740
Arbeidsgiveravgift	11 625	12 065
Andre ytelser / Refusjoner	1 986	410
Sum	102 829	103 215

Note 4 - Annen Driftskostnad

Vedlikeholdskostnader kr 39 417,54 består av rep. og vedlikehold av bygninger og heiser.

Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Kaffestova Borettslag, Kongens gate 36, gnr 192 bmr 281.

Anskaffelsesår 2006

Kostpris	18 101 250
Tilgang 2010	41 000
Nedskrivning 2011	- 3 101 250
Reversering av nedskrivning	3 101 250
Vedlikehold 2017	500 991
Oppgradering 2020	178 800
Verdi	18 822 041

Bygningene avskrives ikke, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Det ble i 2016 foretatt reversering av nedskrivningen i 2011 med 3 101 250 kroner.

Til grunn for denne reverseringen ligger historikken i salg i etterkant av nedskrivningen.

Styret mente at det var riktig å reversere nedskrivningen.

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer pr 31.12.22	
Restanse felleskostnader	341 747
- Avsetning på tap	300 064
Sum kundefordringer	41 683

Avsetning til tap, gjelder én kunde. Saken står fortsatt til inkasso pr. 31.12.2022.

Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

Forskuddsfakturert leie av Defigo porttelefon for 2023, - kr 3.873,44 fakt. i juni 2022.

Faktura fra IF Forsikring, kr 51.417,- fakturert i desember 2022 for hele 2023.

Note 8 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 3 265,- og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 2 334,-.



Note 9 - Andelskapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital:		
Andelsinnskudd	100 000	100 000
Egne aksjer	0	0
Totalt innskutt egenkapital	100 000	100 000

Note 10 - Annen egenkapital

	2022	2021
Totalt innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapita pr. 01.01	3 232 240	3 028 973
Årets resultat	505 202	208 267
Tilbakeført egne aksjer		- 5 000
Opptjent egenkapital pr. 31.12	3 737 442	3 232 240
Sum egenkapital	3 837 442	3 332 240

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB Lån nr. 1213.49.13507

Lånet er et Annuitetslån med flytende rente

Rentesats pr 31.12.22: 4,10%. Løpetid 30 år fra 2017, og er beregnet nedbetalt innen 2047.

År	2022	2021
Opprinnelig beløp	13 450 000	13 450 000
Gjeld 01.01.	12 063 249	12 411 258
Avdrag i året	316 575	348 009
Gjeld 31.12.	11 746 673	12 063 249

Lånet er sikret med pant i fast eiendom.

Den balanseførte verdien av eiendommen er kr 18 822 041,-

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er i helhet borettsinnskudd.

Note 13 - Disponible Midler

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01	335 058	474 800
Årets resultat	505 202	208 267
Fradrag for avdrag langsiktig lån	- 316 575	- 348 009
Mottatt til dekning vedlikehold tak	0	0
Aktiverte påkostninger bygg	0	0
Årets endring	188 627	- 139 742
Disponible midler pr 31.12	523 684	335 058

Note 14 - Oversikt over leilighetene

	3%	4%	5%	6%	7%
Kostpris inkl.påkost	564 661	752 882	941 102	1 129 322	1 317 543
Andel Gjeld	469 329	625 772	782 215	938 658	1 095 101
Andel annen formue	19 791	26 388	32 985	39 582	46 179



BDO AS
Ogndalsvegen 2
7713 Steinkjer

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kaffestova Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kaffestova Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Stig Forr
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B6FFC-BWDYG-T4M4B-6EQAH-2QU1X-17EQ6



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."

Stig Forr

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-33001

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-17 14:41:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B6FFG-BWDYG-T4M4B-GEQAH-ZQU1X-I7EQ6

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/validator>