



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 680 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KROKELVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Granittvegen 17
9022 KROKELVDALEN

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: Bjørnar Høgtun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 211 188	11 967 282
Sum inntekter		18 211 188	11 967 282
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	632 025	758 353
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19,20	108 374	206 127
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	124 486 112	5 581 261
Sum kostnader		125 226 510	6 474 347
Driftsresultat		-107 015 322	5 492 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	18 872	35 453
Sum finanskostnader	14	453 275	508 145
Netto finans		-434 402	-472 692
Ordinært resultat før skattekostnad		-107 015 323	5 421 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-107 015 323	5 421 541
Årsresultat		-107 449 724	5 020 243
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-71 395
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 449 724	5 020 243
Sum overføringer og disponeringer		-107 449 724	5 020 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16, 17,23	70 415 264	164 106 092
Maskiner og anlegg	18,19, 20,23	485 733	594 107
Sum varige driftsmidler		70 900 997	164 700 199
Sum anleggsmidler		70 900 996	164 700 199
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 474 734	775 163
Andre fordringer		759 574	610 400
Sum fordringer		2 234 308	1 385 562
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 341 347	10 828 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 341 347	10 828 985
Sum omløpsmidler		6 575 655	12 214 548
SUM EIENDELER		77 476 651	176 914 746

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		19 557 558	14 537 315
Sum egenkapital	21	-87 877 266	19 572 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	157 501 480	150 448 058
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	5 445 600	5 445 600
Sum annen langsiktig gjeld		162 947 080	155 893 658
Sum langsiktig gjeld		162 947 080	155 893 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 761 922	832 018
Skyldige offentlige avgifter		13 773	14 907
Annen kortsiktig gjeld	23,24	631 142	601 706
Sum kortsiktig gjeld		2 406 836	1 448 630
Sum gjeld		165 353 917	157 342 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 476 651	176 914 746



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 177201

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 680 254
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KROKELVA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Granittvegen 17
9022 KROKELVDALEN

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: Bjørnar Høgtun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 06.04.2022



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	18 211 188	11 967 282
Sum inntekter		18 211 188	11 967 282
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	632 025	758 353
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19,20	108 374	206 127
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	124 486 112	5 581 261
Sum kostnader		125 226 510	6 474 347
Driftsresultat		-107 015 322	5 492 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	13	18 872	35 453
Sum finanskostnader	14	453 275	508 145
Netto finans		-434 402	-472 692
Ordinært resultat før skattekostnad		-107 015 323	5 421 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-107 015 323	5 421 541
Årsresultat		-107 449 724	5 020 243
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-71 395
Overføringer til/fra annen egenkapital		-107 449 724	5 020 243
Sum overføringer og disponeringer		-107 449 724	5 020 243



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,17,	70 415 264	164 106 092
Maskiner og anlegg	18,19,20,	485 733	594 107
Sum varige driftsmidler		70 900 997	164 700 199

Sum anleggsmidler		70 900 996	164 700 199
--------------------------	--	-------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 474 734	775 163
Andre fordringer		759 574	610 400
Sum fordringer		2 234 308	1 385 562

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 341 347	10 828 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 341 347	10 828 985

Sum omløpsmidler		6 575 655	12 214 548
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		77 476 651	176 914 746
----------------------	--	-------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		19 557 558	14 537 315
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	21	-87 877 266	19 572 458
------------------------	-----------	--------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	157 501 480	150 448 058
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	5 445 600	5 445 600



Sum annen langsiktig gjeld	162 947 080	155 893 658
Sum langsiktig gjeld	162 947 080	155 893 658
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 761 922	832 018
Skyldige offentlige avgifter	13 773	14 907
Annen kortsiktig gjeld 23,24	631 142	601 706
Sum kortsiktig gjeld	2 406 836	1 448 630
Sum gjeld	165 353 917	157 342 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 476 651	176 914 746



Organisasjonsnr: 948 680 254
KROKELVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2021		Krokkelva Borettslag			
	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	12 040 440	12 041 081	11 837 712	12 390 435
Andre driftsinntekter	2	6 170 748	121 134	129 570	130 120
Sum inntekter		18 211 188	12 162 215	11 967 282	12 520 555
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	317 025	349 646	443 353	350 415
Styrehonorar	4	315 000	315 000	315 000	425 000
Revisjonshonorar	5	42 539	16 914	16 721	12 695
Forretningsførerhonorar		275 004	275 004	275 004	275 004
Konsulenttjenester	6	209 898	100 000	271 451	89 269
Drift og vedlikehold	7	120 265 935	1 291 800	1 051 562	1 174 700
Kostnader TV/Internett		1 000 965	963 696	939 869	1 071 012
Forsikringsskader	8	70 000	0	444 000	0
Forsikring	9	363 789	437 000	331 612	436 109
Kontingenter		44 700	44 700	44 700	14 700
Eiendomsavgift og renovasjon	10	1 523 214	1 881 296	2 031 224	1 993 375
Energi og brensel	11	175 391	95 100	92 376	163 400
Andre driftskostnader	12	514 677	119 600	82 742	141 900
Tap på krav		0	0	-71 395	0
Avskrivninger	19, 20	108 374	108 374	206 127	27 673
Sum kostnader		125 226 510	5 998 130	6 474 347	6 175 251
Driftsresultat		-107 015 322	6 164 084	5 492 935	6 345 303
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	18 872	11 440	35 453	10 671
Finanskostnader	14	453 275	294 403	508 145	2 739 387
Resultat finansposter		-434 402	-282 963	-472 692	-2 728 716
Årets resultat		-107 449 724	5 881 121	5 020 243	3 616 587
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-107 449 724	0	5 020 243	0
Sum disponeringer		-107 449 724	0	5 020 243	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		10 765 917	10 765 917	8 645 455	4 168 818
Periodens resultat		-107 449 724	5 881 121	5 020 243	3 616 587
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		108 374	108 374	206 127	27 673
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		93 690 829	-19 000 000	-49 100 361	-105 000
Avdrag på lån		-152 691 321	-132 431 628	-2 334 747	-3 395 430
Opptak av lån		159 744 743	149 000 000	48 329 199	0
Innskudd øremerkede midler		0	0	0	-100 000
Endring i disponible midler		-6 597 099	3 557 867	2 120 462	43 830
Sum disponible midler		4 168 818	14 323 784	10 765 917	4 212 648



Balanse desember 2021 Krokkelva Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 23	68 466 964	39 424 869
Tomter	16, 23	1 948 300	1 948 300
Rehabilitering	17, 23	0	122 732 923
Andre varige fellesanlegg	18, 23	479 060	479 060
Andre fellesanlegg	19	0	21 179
Andre driftsmidler	20	6 673	93 868
Sum varige driftsmidler		70 900 996	164 700 199
Sum anleggsmidler		70 900 996	164 700 199
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		96 831	72 093
Fordringer forsikringsoppgjør		1 377 903	703 070
Forskuddsfakturerte kostnader		751 532	610 400
Kundefordringer		420	0
Andre fordringer		7 622	0
Sum fordringer		2 234 308	1 385 562
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	3 666
Innestående på driftskonto		4 328 727	10 816 946
Innestående på skattetrekkkonto		12 620	8 374
Sum bankinnskudd og kontanter		4 341 347	10 828 985
Sum omløpsmidler		6 575 655	12 214 548
SUM EIENDELER		77 476 651	176 914 746

Krokkelva Borettslag



Balanse desember 2021 Krokkelva Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital 01.01		19 557 558	14 537 315
Årets endringer i egenkapital		-107 449 724	5 020 243
Sum egenkapital 31.12	21	-87 877 266	19 572 458
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	157 501 480	29 792 801
Byggelån	23, 24	0	120 655 257
Borettsinnskudd	22, 23	5 445 600	5 445 600
Sum langsiktig gjeld		162 947 080	155 893 658
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 062	13 259
Leverandørgjeld		1 761 922	832 018
Skyldig off. myndigheter		13 773	14 907
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 528	44 729
Påløpne renter		210 221	47 252
Påløpne avdrag	23, 24	294 165	424 373
Gjeld finansieringsforetak		84 166	72 093
Sum kortsiktig gjeld		2 406 836	1 448 630
Sum gjeld		165 353 917	157 342 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 476 651	176 914 746

31.12.21

Krokkelva Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Bjørnar Høgtun
Styreleder

Knut Arild Johansen
Styremedlem

Øyvind Svendsen
Styremedlem

Wenche Hanssen
Styremedlem

Elin Ivarsdatter Hestdal
Styremedlem

Krokkelva Borettslag



Krokelta Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Krokkelva Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	8 163 852	8 163 852	7 775 076	4 955 220
Garasjeleie	185 760	185 760	185 760	185 760
Parkeringsleie	0	0	0	42 240
Renter og avdrag garasjelån	357 072	357 748	420 024	379 751
Renter lån	202 836	202 836	450 816	2 611 800
TV - Internett	963 732	963 696	963 732	1 071 012
Avdrag lån	2 167 188	2 167 188	2 042 304	3 144 652
Sum	12 040 440	12 041 081	11 837 712	12 390 435

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter utleie	0	0	1 500	0
Brøyterefusjon	133 362	121 134	127 620	127 620
Andre inntekter	6 037 386	0	450	2 500
Sum	6 170 748	121 134	129 570	130 120

Andre inntekter: Kr 6 033 736,- er tilskudd fra Enova i forbindelse med renoveringen. Resterende er gebyr for nøkler og salg av batteri.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Lønn	199 494	204 899	312 780	204 899
Timelønn	0	30 000	0	30 000
Påløpte feriepenger	28 528	32 901	0	32 901
Påløpte feriepenger	0	0	44 728	0
Gruppelivsforsikring (Faktura)	0	0	0	21 600
Andre honorarer	24 600	24 600	24 600	3 000
Arbeidsgiveravgift	51 241	55 885	59 779	56 675
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	2 254	0	0	0
Pensjonskostnader	9 568	0	56	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	1 411	0
Yrkesskadeforsikring	1 340	1 361	0	1 340
Sum	317 025	349 646	443 353	350 415

Borettslaget har en fast ansatt vaktmester.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	315 000	315 000	315 000	425 000
Sum	315 000	315 000	315 000	425 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Der er utbetalt kr 100 000,- ekstra i forbindelse med rehabiliteringen. Dette er kostnadsført under rehabiliteringen.

Krokkelva Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	42 539	16 914	16 721	12 695
Sum	42 539	16 914	16 721	12 695

Kr 11 914,- er ordinær revisjon uten konsulent tjenester, og inkl. mva. Kr 30 625,- er ekstra kostnader i forbindelse med søknad til Enova.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	1 425	10 000	19 952	10 000
Teknisk rådgivning	208 473	90 000	251 499	79 269
Sum	209 898	100 000	271 451	89 269

Borettslaget har en vedlikeholdsplan og avtale om interkontrollsystem.

Teknisk rådgivning er bistand fra BONORD med prosjekter og søknad om bryterefusjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	206 858	664 000	573 814	256 200
Reparasjon og vedlikehold bygninger	112 203 614	385 500	409 252	565 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	256 669	216 300	68 497	25 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	140 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 818 106	0	0	25 000
Annet vedlikehold	727 961	26 000	0	30 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	52 728	0	0	133 500
Sum	120 265 935	1 291 800	1 051 562	1 174 700

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

Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Refusjon forsikringskade	-742 311	0	-701 333	0
Kostnad forsikringskade	812 311	0	1 145 333	0
Sum	70 000	0	444 000	0

Borettslaget har hatt flere skadesaker i forbindelse med rørsprekk i grunn.

Alle skadesaker er nå ferdigstilt og bli oppgjort i 2022.



Krokelta Borettslag - noter

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	351 748	425 000	319 774	423 709
Premie sikringsfond felleskostnader	12 041	12 000	11 838	12 400
Sum	363 789	437 000	331 612	436 109

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 517 500	1 515 212	1 665 140	1 593 375
Eiendoms- og festeavgift	5 714	366 084	366 084	400 000
Sum	1 523 214	1 881 296	2 031 224	1 993 375

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	175 391	95 100	92 376	163 400
Sum	175 391	95 100	92 376	163 400

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	11 225	12 000	10 875	12 000
Annen leiekostnad	361 090	10 000	0	50 000
Verktøy	40 314	33 400	22 853	25 700
Driftsmateriale	1 097	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	1 680	0	5 558	0
Annen fremmed tjeneste	33 087	0	0	0
Kontorrekvisita	0	25 000	21 704	10 000
Kurs, reiser, møter	0	7 500	0	7 500
Annen kostnad transportmidler	0	0	1 548	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 113	7 000	0	10 000
Bank og kortgebyrer	3 071	2 200	1 916	3 700
Omkostninger inkasso- og finansforetak	8 750	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	17 309	10 000	7 080	10 000
Andre driftskostnader	29 940	9 500	8 205	10 000
Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	0	0	3	0
Sum	514 677	119 600	82 742	141 900

Krokelta Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	18 872	11 440	35 453	10 671
Sum	18 872	11 440	35 453	10 671

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	453 275	294 403	508 145	2 739 157
Annen finanskostnad	0	0	0	230
Sum	453 275	294 403	508 145	2 739 387

Note 15 - Bygninger

Anskaffelsesår 1973

Kostpris opprinnelig	22 157 300
Tilkobling kabel-tv anlegg	249 819
Tilgang år 1998	133 200
Tilgang år 2000	168 585
Rehabilitering 2003	456 897
Rehabilitering 2004	3 216 381
Rehabilitering 2005	8 800 823
Rehabilitering 2006	3 584 133
Elbil-lading 2020-2021	2 165 618
Brannvarslingssystem 2020	501 919
Rehabilitering 2016-2021	27 032 288
Bokført verdi pr. 31.12.	68 466 964

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

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter i 2021:

5 stk. 2-roms leiligheter
4 stk. 4-roms leiligheter

Gj.snittlig totalverdi (Inkl
fellesgjeld):
3 076 324
4 438 512



Krokelta Borettslag - noter

Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 948 300

Gnr 14/ bnr 108 og 109
Tomten er kjøpt i 1973

Note 17 - Rehabilitering

	2021	2020
Renovering av bygningsmassen	0	122 732 923
Renoveringen har pågått i perioden 2016-2021		
Totalkostnad på prosjektet ble kr 135 161 442,-, dette er fordelt på:		
Påkostning, økning bokført verdi bygget	20 032 288	
Vedlikehold, note 7	108 129 154	

Note 18 - Andre varige fellesanlegg

	Avfallskummer, nedgravde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	479 060
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	479 060
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	479 060
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	

Andre varige fellesanlegg avskrives ikke da det inngår i bygget og derfor følger samme avskrivningsprinsipp som bygget



Krokkelva Borettslag - noter

Note 19 - Andre fellesanlegg

	Installasjon ITV
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 844
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 844
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	158 844
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	21 179
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Andre driftsmidler

	Plentraktor	Lekeplass	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 800	765 247	40 038
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 800	765 247	40 038
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 800	765 247	33 365
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	6 673
Årets avskrivninger :	0	79 187	8 008
Anskaffelsesår :	2015	2016	2017
Antatt levetid i år :	5	5	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 21 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	14 900	14 900
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	19 557 558	14 537 315
Årets endringer i egenkapital	-107 449 724	5 020 243
Sum egenkapital pr. 31.12.	-87 877 266	19 572 458

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Krokkelva Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Note

Note 22 - Borettsinnskudd

		2021	2020
Borettsinnskudd		5 445 600	5 445 600
Sum	23	5 445 600	5 445 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

		2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		163 241 245	156 318 031
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		70 894 324	164 585 152



Krokelta Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar pålepte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:				Garasjeanlegg	Byggelån rehabilitering byggningsmasse. Ramme opptål kr 130 000 000	Refinansiert gamle Husbanklån
Lånenummer:	16713453-20	16713453-10	167075225	12131858491	15061030449	16364936218
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2000	1999	2015	2018	2021
Rentesats:	0.718 %	0.718 %	0.719 %	1.79 %	2.15 %	1.79 %
Betingelser:	Flytende rente.	Flytende rente	Flytende rente.	Flytende rente.	Byggelånsrente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.12.2021	03.12.2021	03.12.2021	30.10.2045	03.12.2021	03.12.2056
Opprinnelig lånebeløp:	9 983 000	35 015 000	1 500 000	9 550 000	130 000 000	20 400 000
Lånesaldo 01.01:	4 942 546	17 335 806	285 080	7 653 742	120 655 257	0
Avdrag i perioden:	4 942 546	17 335 806	285 080	258 097	130 623 492	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	9 968 234	20 400 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	7 395 645	0	20 400 000

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av borettslaget	Tilvalg ved rehabilitering
Lånenummer:	16364936196	16364936188
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	1.79 %	1.79 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.12.2056	03.12.2056
Opprinnelig lånebeløp:	125 165 238	4 834 762
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	125 165 238	4 834 762
Lånesaldo 31.12:	125 165 238	4 834 762

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131858491	86	85 996	7 395 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936188	1	120 084	120 084
	1	116 128	116 128
	1	111 075	111 075
	1	109 904	109 904
	1	106 581	106 581
	1	106 475	106 475

Krokelta Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

2	105 737	211 474
1	105 631	105 631
2	102 941	205 882
1	102 572	102 572
1	98 194	98 194
1	97 825	97 825
1	94 565	94 565
1	93 341	93 341
1	91 442	91 442
1	88 647	88 647
1	87 286	87 286
1	85 851	85 851
1	83 963	83 963
1	83 794	83 794
2	82 897	165 794
1	82 845	82 845
2	82 792	165 584
1	81 579	81 579
1	80 861	80 861
1	79 532	79 532
1	79 479	79 479
1	74 268	74 268
1	73 614	73 614
1	72 675	72 675
1	71 821	71 821
1	70 555	70 555
1	69 141	69 141
1	68 877	68 877
1	67 548	67 548
1	66 293	66 293
1	60 649	60 649
1	58 497	58 497
1	58 222	58 222
1	57 695	57 695
1	56 999	56 999
1	54 899	54 899
1	53 939	53 939
1	51 059	51 059
1	48 876	48 876
2	43 495	86 990
1	39 866	39 866
1	34 961	34 961
1	31 258	31 258
1	30 899	30 899
1	28 156	28 156
2	27 840	55 680
1	25 994	25 994
1	25 899	25 899
1	24 728	24 728
1	20 244	20 244
1	15 339	15 339
1	12 280	12 280

Krokkelva Borettslag - noter



Krokelta Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	10	9 241	92 410
	18	6 446	116 028
	4	6 340	25 360
	22	3 545	77 990
	2	3 534	7 068
	1	2 901	2 901
	1	1 319	1 319
	10	738	7 380
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936196	67	926 273	62 060 291
	82	769 573	63 104 986
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936218	67	150 968	10 114 856
	82	125 428	10 285 096

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16364936188 har første avdrag 03.03.2022 med kr 24 913

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	120 084	206
1	116 128	199
1	111 075	191
1	109 904	189
1	106 581	183
1	106 475	183
2	105 737	182
1	105 631	181
2	102 941	177
1	102 572	176
1	98 194	169
1	97 825	168
1	94 565	162
1	93 341	160
1	91 442	157
1	88 647	152
1	87 286	150
1	85 851	147
1	83 963	144
1	83 794	144
2	82 897	142
1	82 845	142
2	82 792	142
1	81 579	140
1	80 861	139
1	79 532	137
1	79 479	137
1	74 268	128
1	73 614	126
1	72 675	125
1	71 821	123
1	70 555	121
1	69 141	119
1	68 877	118
1	67 548	116

Krokelta Borettslag - noter



Krokkelva Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	66 293	114
	1	60 649	104
	1	58 497	100
	1	58 222	100
	1	57 695	99
	1	56 999	98
	1	54 899	94
	1	53 939	93
	1	51 059	88
	1	48 876	84
	2	43 495	75
	1	39 866	68
	1	34 961	60
	1	31 258	54
	1	30 899	53
	1	28 156	48
	2	27 840	48
	1	25 994	45
	1	25 899	44
	1	24 728	42
	1	20 244	35
	1	15 339	26
	1	12 280	21
	10	9 241	16
	18	6 446	11
	4	6 340	11
	22	3 545	6
	2	3 534	6
	1	2 901	5
	1	1 319	2
	10	738	1
Lån 16364936196 har første avdrag 03.03.2022 med kr 644 968	67	926 273	1 591
	82	769 573	1 322
Lån 16364936218 har første avdrag 03.03.2022 med kr 105 120	67	150 968	259
	82	125 428	215



Resultat og balanse med noter for Krokkelva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Krokkelva Borettslag

Styreleder	Bjørnar Høgtun (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Knut Arild Johansen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Elin Ivarsdatter Hestdal (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Øyvind Svendsen (sign.)	28.02.2022
Styremedlem	Wenche Hanssen (sign.)	28.02.2022



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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 Krokvelva Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krokvelva 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 oppfyller 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 avvikle 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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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.

Tromsø, 4. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3H4PF-ENJNL-8NZDL-5ABDJ-SX05P-V65EE



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-04 13:03:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3H4PF-ENJNL-8NZDL-SABDJ-SX05P-V65EE

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>