



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 205 416
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Carsten Ankersgate 7/17 borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Thomas Angvik Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 01.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 224	1 144 224
Sum inntekter		1 144 224	1 144 224
Kostnader			
Lønnskostnad	1	75 899	48 788
Annen driftskostnad		651 218	598 388
Sum kostnader		841 671	744 592
Driftsresultat		302 553	399 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 424	5 678
Sum finansinntekter		18 424	5 678
Annen rentekostnad		106 317	68 453
Sum finanskostnader		106 317	68 453
Netto finans		-80 097	-55 265
Ordinært resultat før skattekostnad		329 214	434 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 214	434 273
Årsresultat		222 457	344 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 457	344 368
Sum overføringer og disponeringer		222 457	344 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 740 182	3 740 182
Sum varige driftsmidler		3 740 182	3 740 182
Sum anleggsmidler		3 740 182	3 740 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 476	49 116
Andre fordringer		102 136	321 762
Sum fordringer		114 612	370 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		781 336	612 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 336	612 917
Sum omløpsmidler		895 948	983 795
SUM EIENDELER		4 636 131	4 723 977
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 505 878	2 283 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		2 505 878	2 283 421
Sum egenkapital		2 508 278	2 285 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 893 118	2 012 194
Øvrig langsiktig gjeld	2	42 000	42 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 935 118	2 054 194
Sum langsiktig gjeld		1 935 118	2 054 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 911	379 949
Skyldige offentlige avgifter		355	0
Annen kortsiktig gjeld		14 468	4 013
Sum kortsiktig gjeld		192 734	383 961
Sum gjeld		2 127 852	2 438 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 636 131	4 723 977
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 935 118	2 054 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 325565

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 205 416
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Carsten Ankersgate 7/17 borettslag
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

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: Thomas Angvik Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2024

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, 13.03.2024



Organisasjonsnr: 948 205 416
Carsten Ankersgate 7/17 borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 224	1 144 224
Sum inntekter		1 144 224	1 144 224
Kostnader			
Lønnskostnad	1	75 899	48 788
Annen driftskostnad		651 218	598 388
Sum kostnader		841 671	744 592
Driftsresultat		302 553	399 632
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 424	5 678
Sum finansinntekter		18 424	5 678
Annen rentekostnad		106 317	68 453
Sum finanskostnader		106 317	68 453
Netto finans		-80 097	-55 265
Ordinært resultat før skattekostnad		329 214	434 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 214	434 273
Årsresultat		222 457	344 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		222 457	344 368
Sum overføringer og disponeringer		222 457	344 368



Organisasjonsnr: 948 205 416
Carsten Ankersgate 7/17 borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 740 182	3 740 182
Sum varige driftsmidler		3 740 182	3 740 182
Sum anleggsmidler		3 740 182	3 740 182
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 476	49 116
Andre fordringer		102 136	321 762
Sum fordringer		114 612	370 878
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		781 336	612 917
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 336	612 917
Sum omløpsmidler		895 948	983 795
SUM EIENDELER		4 636 131	4 723 977
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 505 878	2 283 421
Sum opptjent egenkapital		2 505 878	2 283 421
Sum egenkapital		2 508 278	2 285 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 893 118	2 012 194



Øvrig langsiktig gjeld	2	42 000	42 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 935 118	2 054 194
Sum langsiktig gjeld		1 935 118	2 054 194
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 911	379 949
Skyldige offentlige avgifter		355	0
Annen kortsiktig gjeld		14 468	4 013
Sum kortsiktig gjeld		192 734	383 961
Sum gjeld		2 127 852	2 438 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 636 131	4 723 977
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		1 935 118	2 054 194



Organisasjonsnr: 948 205 416
Carsten Ankersgate 7/17 borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

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



RESULTATREGNSKAP 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 144 224	1 144 224	1 144 224	1 201 436
SUM INNETEKTER		1 144 224	1 144 224	1 144 224	1 201 436
KOSTNADER					
Lønn	1	23 520	4 133	0	0
Styrehonorar		43 000	38 626	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		9 379	6 029	5 640	5 640
Strøm		36 829	24 749	25 000	36 200
Vedlikehold bygg		68 262	6 639	20 000	20 000
Vedlikehold VVS		36 808	8 848	35 000	35 000
Vedlikehold elektro		3 541	6 540	15 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg		11 138	22 947	20 000	20 000
Revisjonshonorar	0	10 500	10 000	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		63 726	60 690	63 727	66 914
Andre konsulenttjenester		8 281	0	0	0
Årsavgift TV		106 273	97 416	113 200	113 200
Kontingent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		86 621	72 404	86 900	105 700
Festeavgift		56 872	56 872	56 900	56 900
Kommunale avgifter		250 216	301 783	310 600	324 000
Andre driftskostnader		19 505	19 716	10 508	10 259
SUM KOSTNADER		841 671	744 592	820 675	867 513
DRIFTSRESULTAT		302 553	399 632	323 549	333 923
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		18 424	5 678	1 776	18 564
Rentekostnader		106 317	68 453	103 500	122 100
Utbytte Gjensidige		7 797	7 511	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-80 097	-55 265	-101 724	-103 536
ÅRSRESULTAT		222 457	344 368	221 825	230 387
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		222 457	344 368	221 825	230 387
SUM OVERFØRINGER		222 457	344 368	221 825	230 387

1 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag



BALANSE 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	3	3 740 182	3 740 182
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		3 740 182	3 740 182
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		12 476	44 102
Andre restanser		0	5 014
Andre fordringer		102 136	321 762
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		781 336	612 917
SUM OMLØPSMIDLER		895 948	983 795
SUM EIENDELER		4 636 131	4 723 977

1 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag



BALANSE 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital		2 283 421	2 283 421
Årets resultat		222 457	0
SUM EGENKAPITAL		2 508 278	2 285 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	4	1 893 118	2 012 194
Borettsinnskudd	2	42 000	42 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 935 118	2 054 194
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 948	4 013
Leverandørgjeld		177 911	379 949
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		2 520	0
Offentlige avgifter		355	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 734	383 961
SUM GJELD		2 127 852	2 438 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 636 131	4 723 977
Pantestillelser		1 935 118	2 054 194

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Thomas Angvik Eriksen
Styreleder

Jannicke Dahl
Styremedlem

Tone Svaleng
Styremedlem

1 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	599 833	568 575
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	222 457	344 368
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-119 076	-313 110
B. Årets endring disponible midler	103 381	31 258
C. Disponible midler UB	703 214	599 833

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 personer.

Note 2 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETTSSINNSKUDD	42 000	42 000
Sum	-42 000	-42 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 3 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1947	971 292
Rehabilitering 1995/1996	2 768 890
Bokført verdi pr. 31/12	3 740 182

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

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188256332	Nordea Bank Abp, filial i Norge 61188215164
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.09.2035	30.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	698 288	1 313 906
Avdrag i perioden:	39 259	79 817
Lånesaldo 31.12:	659 029	1 234 089

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188215164	12	52 211	626 532
	12	50 629	607 548
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188256332	12	27 783	333 396
	12	27 137	325 644

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

Pantegjeld

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

Styreleder	Thomas Angvik Eriksen (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Tone Svaleng (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Jannicke Dahl (sign.)	01.02.2024



Til generalforsamlingen i Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Carsten Ankersgt. 7/17 Borettslag som 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 avvirket.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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>.

Sarpsborg, 2. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)