



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 234 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAIBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kaibakken 9-15
6630 TINGVOLL

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: Janne Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		443 652	426 669
Sum inntekter		443 652	426 669
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 106	2 106
Annen driftskostnad	2,5,6	310 059	263 065
Sum kostnader		311 165	265 170
Driftsresultat		132 487	161 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 045	314
Sum finansinntekter		2 045	314
Annen finanskostnad	8	9 460	15 125
Sum finanskostnader		9 460	15 125
Netto finans		7 415	14 811
Ordinært resultat før skattekostnad		125 072	146 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 072	146 687
Årsresultat	1	125 072	146 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	3 255 257	3 255 257
Sum varige driftsmidler		3 255 257	3 255 257
Sum anleggsmidler		3 255 257	3 255 257
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		85 025	73 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 025	73 820
Sum omløpsmidler		85 025	73 820
SUM EIENDELER		3 340 282	3 329 077
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 119 962	1 994 890
Sum opptjent egenkapital		2 119 962	1 994 890
Sum egenkapital		2 120 562	1 995 490
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	661 911	773 545
Øvrig langsiktig gjeld	9	528 000	528 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 189 911	1 301 545
Sum langsiktig gjeld		1 189 911	1 301 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 776	28 339
Annen kortsiktig gjeld		3 033	3 703
Sum kortsiktig gjeld		29 809	32 042
Sum gjeld		1 219 720	1 333 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 340 282	3 329 077
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 189 911	1 301 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 531756

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 234 105
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KAIBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kaibakken 9-15
6630 TINGVOLL

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: Janne Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		443 652	426 669
Sum inntekter		443 652	426 669
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	1 106	2 106
Annen driftskostnad	2,5,6	310 059	263 065
Sum kostnader		311 165	265 170
Driftsresultat		132 487	161 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 045	314
Sum finansinntekter		2 045	314
Annen finanskostnad	8	9 460	15 125
Sum finanskostnader		9 460	15 125
Netto finans		7 415	14 811
Ordinært resultat før skattekostnad		125 072	146 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 072	146 687
Årsresultat	1	125 072	146 688



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	26 776	28 339
Annen kortsiktig gjeld	3 033	3 703
Sum kortsiktig gjeld	29 809	32 042
Sum gjeld	1 219 720	1 333 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 340 282	3 329 077
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	10	1 189 911
		1 301 545



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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 KAIBAKKEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap Pr 31.12.21	Regnskap Pr 31.12.20	Budsjett Pr 31.12.21	Budsjett Pr 31.12.22
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		281 472	264 969	305 496	305 496
Innkrevde kapitalkostnader		162 180	161 700	161 996	162 201
SUM INNETEKTER		443 652	426 669	467 492	467 697
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	5 875	0	6 070	6 300
Honorar til styret	3	1 000	2 000	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar		36 126	34 736	36 126	37 571
Andre fremmede tjenester		0	5 175	0	0
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	4	106	106	100	100
Vedlikehold	5	72 305	22 357	56 000	50 000
Forsikring		17 506	16 547	17 803	19 198
Kommunale avgifter		130 719	131 791	136 206	107 571
Feste avgifter		20 850	20 850	20 850	20 850
Energi og strøm		18 696	16 957	20 000	20 000
Verktøy og driftsmateriale ol.		0	4 074	0	0
Kontorrekvisita og trykksaker		16	408	600	100
Telefon og porto		2 075	4 027	2 300	2 100
Andre driftskostnader	6	5 891	6 143	6 000	6 000
SUM KOSTNADER		311 165	265 170	303 055	270 790
DRIFTSRESULTAT		132 487	161 499	164 437	196 907
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		19	314	0	0
Aksjeutbytte fra andre		2 026	0	0	0
Rentekostnader	8	9 460	15 125	13 687	11 016
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		7 415	14 811	13 687	11 016
ORDINÆRT RESULTAT		125 072	146 688	150 750	185 891
ÅRSRESULTAT	1	125 072	146 688	150 750	185 891



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	3 255 257	3 255 257
Sum anleggsmidler		3 255 257	3 255 257
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Bankinnskudd			
Innestående bank		85 025	73 820
Sum omløpsmidler		85 025	73 820
SUM EIENDELER		3 340 282	3 329 077



BALANSE

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		2 119 962	1 994 890
Sum opptjent egenkapital		2 120 562	1 995 490
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	661 911	773 545
Borettsinnskudd	9	528 000	528 000
Sum langsiktig gjeld		1 189 911	1 301 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 776	28 339
Påløpne renter		3 033	3 703
Sum kortsiktig gjeld		29 809	32 042
Sum gjeld		1 219 720	1 333 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 340 282	3 329 077
Pantestillelse	10	1 189 911	1 301 545

Sunnalsøra 31.12.21

SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Janne Johansen
Styreleder

Vigdís Røskarhaug
Styremedlem

Gerd Johansen
Styremedlem

32 KAIBAKKEN BORETTSLAG



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap i borettslag og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Akser og andeler:

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

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

Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler:	41 778	41 706
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	125 072	146 688
Avdrag langsiktig lån	-111 634	-146 617
B. Årets endring disponible midler	13 438	71
C. Disponible midler	55 216	41 778

KAIBAKKEN BORETTSLAG



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	5 875	0
Sum	5 875	0

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	1 000	2 000
Sum	1 000	2 000

Note 4 - Personalkostnader

	2021	2020
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	106	106
Sum	106	106

Det er ingen fast ansatt i borettslaget.

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

Note 5 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	44 388	0
6602 VEDLIKEHOLD VVS	2 259	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	513
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	25 659	21 844
Sum	72 305	22 357

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

Det er i budsjettet avsatt sparing til framtidig vedlikehold



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 6 - Andre driftskostnader

	2021	2020
7450 KONTINGENT BOLIGBYGGELAGET	0	1 650
7720 GENERALFORSAMLING	750	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	4 601	4 367
7790 ANDRE KOSTNADER	540	126
Sum	5 891	6 143

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år:	1995
Kostpris 1995	3 255 257
Rehabilitering	
Bokført verdi 31.12	3 255 257

Bygningene er ikke avskrevet. Gjennomført vedlikehold er utført ut fra borettslagets økonomi.

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	146038666
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1995
Rentesats:	1.818 %
Betingelser:	Fastrente frem til 01.05.2025
Beregnet innfridd:	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	773 545
Avdrag i perioden:	111 634
Lånesaldo 31.12:	661 911

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146038666	3	116 231	348 693
	1	108 214	108 214
	2	102 502	205 004

KAIBAKKEN BORETTSLAG



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 9 - Borettsinnskudd

	2021	2020
2250 BORETTSINNSKUDD	528 000	528 000
Sum	528 000	528 000

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr. 661.911,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 255 257,-.



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kaibakken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kaibakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 avgjøre 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 lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 76DOZ-AAANGQ-ZBVFU-XZCSM-NJCU-HMT3C



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."

Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-13 10:08:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 76DOZ-AAANGQ-ZBVFU-XZCSM-NJCU-HMT3C

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>