



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		541 188	482 472
Sum inntekter		541 188	482 472
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	2 433	1 106
Annen driftskostnad	2,5,6	724 832	561 546
Sum kostnader		727 265	562 652
Driftsresultat		-186 077	-80 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 433	2 526
Sum finansinntekter		3 433	2 526
Annen finanskostnad	8	60 667	23 673
Sum finanskostnader		60 667	23 673
Netto finans		57 234	21 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-243 311	-101 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		-243 311	-101 327
Årsresultat	1	-243 311	-101 327



Balanse

Beløp i: NOK Note 2024 2023

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 432 212 550 036

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende **432 212** **550 036**

Sum omløpsmidler **432 212** **550 036**

SUM EIENDELER **3 687 469** **3 805 293**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 600 600

Sum innskutt egenkapital **600** **600**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 945 402 2 188 713

Sum opptjent egenkapital **1 945 402** **2 188 713**

Sum egenkapital **1 946 002** **2 189 313**

Gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 100 006	1 003 884
Øvrig langsiktig gjeld	9	528 000	528 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 628 006	1 531 884
Sum langsiktig gjeld		1 628 006	1 531 884
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 477	81 940
Annen kortsiktig gjeld		3 984	2 155
Sum kortsiktig gjeld		113 461	84 095
Sum gjeld		1 741 467	1 615 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 687 469	3 805 293
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 628 006	1 531 884



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 573245

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		541 188	482 472
Sum inntekter		541 188	482 472
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	2 433	1 106
Annen driftskostnad	2,5,6	724 832	561 546
Sum kostnader		727 265	562 652
Driftsresultat		-186 077	-80 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 433	2 526
Sum finansinntekter		3 433	2 526
Annen finanskostnad	8	60 667	23 673
Sum finanskostnader		60 667	23 673
Netto finans		57 234	21 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-243 311	-101 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		-243 311	-101 327
Årsresultat	1	-243 311	-101 327



Organisasjonsnr: 971 234 105
KAIBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		432 212	550 036
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 212	550 036
Sum omløpsmidler		432 212	550 036
SUM EIENDELER		3 687 469	3 805 293
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 945 402	2 188 713
Sum opptjent egenkapital		1 945 402	2 188 713
Sum egenkapital		1 946 002	2 189 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 100 006	1 003 884
Øvrig langsiktig gjeld	9	528 000	528 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 628 006	1 531 884
Sum langsiktig gjeld		1 628 006	1 531 884



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	109 477	81 940
Annen kortsiktig gjeld	3 984	2 155
Sum kortsiktig gjeld	113 461	84 095
Sum gjeld	1 741 467	1 615 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 687 469	3 805 293
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	10 1 628 006	1 531 884



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 31.12.24	Regnskap Pr 31.12.23	Budsjett Pr 31.12.24	Budsjett Pr 31.12.25
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		318 396	318 372	318 396	358 614
Innkrevde kapitalkostnader		222 792	164 100	222 792	182 574
SUM INNETEKTER		541 188	482 472	541 188	541 188
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	2	7 081	6 695	7 030	7 435
Honorar til styret	3	1 000	1 000	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar		41 028	39 072	41 028	43 080
Lønnskostnader	4	1 200	0	0	1 200
Arbg.avg, sos kost	4	233	106	100	0
Vedlikehold	5	458 069	300 918	50 000	665 000
Forsikring		22 032	20 555	22 726	25 473
Kommunale avgifter		144 044	141 714	142 198	147 324
Feste avgifter		23 907	23 907	23 907	23 907
Energi og strøm		20 220	17 410	20 000	20 000
Kontorrekvisita og trykksaker		336	848	100	500
Internett, Telefon og porto		36	292	100	300
Andre driftskostnader	6	8 079	10 135	6 000	9 000
SUM KOSTNADER		727 265	562 652	314 189	944 219
DRIFTSRESULTAT		-186 077	-80 180	226 999	-403 031
FINANSINNETEKTER OG KOSTN.					
Renteinntekter		1 267	496	0	0
Aksjeutbytte fra andre		2 166	2 030	0	0
Rentekostnader	8	60 667	23 673	57 492	73 890
RESULTAT AV FIN. INNT OG KOSTN		57 234	21 147	57 492	73 890
ORDINÆRT RESULTAT		-243 311	-101 327	169 507	-476 921
ÅRSRESULTAT	1	-243 311	-101 327	169 507	-476 921



BALANSE

	Note	2024	2023
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		432 212	550 036
Sum omløpsmidler		432 212	550 036
SUM EIENDELER		3 687 469	3 805 293



BALANSE

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		600	600
Oppjent egenkapital		1 945 402	2 188 713
Sum opptjent egenkapital		1 946 002	2 189 313
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	200 006	356 771
Pant-og gjeldsbrev lån	8	900 000	647 113
Borettsinnskudd	9	528 000	528 000
Sum langsiktig gjeld		1 628 006	1 531 884
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 477	81 940
Påløpne renter		3 984	2 155
Sum kortsiktig gjeld		113 461	84 095
Sum gjeld		1 741 467	1 615 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 687 469	3 805 293
Pantestillelse	10	1 628 006	1 531 884

Sundalsøra 30.04.25
SUNNDAL BOLIGBYGGELAG AL

Sted: _____, dato: _____

Janne Johansen
Styreleder

Gudrun Røskar
Styremedlem

Vigdís Røskarhaug
Styremedlem



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Viderefakturerte felleskostnader inntektsføres løpende gjennom året.

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

	2024	2023
A. Disponible midler:	465 941	74 108
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-243 311	-101 327
Avdrag langsiktig lån	96 122	493 159
B. Årets endring disponible midler	-147 189	391 832
C. Disponible midler	318 752	465 941



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	7 081	6 695
Sum	7 081	6 695

Honoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styret

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	1 000	1 000
Sum	1 000	1 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5280 Annen Fordel i arbeidslivet	1 200	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	233	106
Sum	1 433	106

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	4 352
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	3 202	0
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	27 325	31 138
6630 SKADER - UTBEDRING - (FORSIKRI)	0	10 000
6640 PERIODISK VEDLIKEHOLD	427 542	255 428
Sum	458 069	300 918

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

	2024	2023
7100 BILGODTGJØRELSE, PASSASJERTILLEGG	3 000	0
7140 REISEKOSTN.-FRADRAG M.V.A.	0	4 000
7720 GENERALFORSAMLING	1 170	1 025
7770 BANK- OG KORTGEBYR, BETALINGSG	3 857	3 708
7790 ANDRE KOSTNADER	52	1 402
Sum	8 079	10 135

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.



Noter KAIBAKKEN BORETTSLAG

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sunddal Sparebank	Sunddal Sparebank	Husbanken
Lånenummer:	40357431664	40357413828	146038666
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	1995
Rentesats:	7.35 %	7.35 %	4.687 %
Beregnet innfridd:	15.11.2049	15.11.2024	01.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	650 000	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	647 113	356 771
Avdrag i perioden:	0	647 113	156 765
Opptak i perioden:	900 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	900 000	0	200 006
Saldo 5 år frem i tid:	836 802	0	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146038666	3	35 121	105 363
	1	32 698	32 698
	2	30 972	61 944
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 40357431664	3	158 040	474 120
	1	147 139	147 139
	2	139 371	278 742
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 40357431664 har første avdrag 15.04.2025 med kr -106	3	158 040	-19
	1	147 139	-17
	2	139 371	-16

Note 9 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 BORETT SINNSKUDD	528 000	528 000
Sum	528 000	528 000

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr.200.006,— sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12. en bokført verdi på kr. 3 255 257,-.



Resultat og balanse med noter for KAIBAKKEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KAIBAKKEN BORETTSLAG

Styreleder	Janne Johansen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Gudrun Røskar (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Vigdis Røskarhaug (sign.)	15.04.2025



BDO AS
Sunnalsvn. 6
6600 Sunndalsøra

Til generalforsamlingen i Kaibakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kaibakken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

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 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 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 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

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DXMHZ-3TD58-JQOP8-UHVPE-X5VNX-PERB7



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."

Bjørseth, Thomas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-19 06:43:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DXMHZ-3TD58-JQOP8-UHVPE-X5VNX-PERB7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.