



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 328 959  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: Leif Otto Torjusen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 30.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 427 320	3 759 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 427 320</b>	<b>3 759 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	101 788	84 711
Annen driftskostnad	3,6,7	951 275	755 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 053 063</b>	<b>840 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 374 256</b>	<b>2 918 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		98	1 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>1 772</b>
Annen finanskostnad		317 940	405 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>317 940</b>	<b>405 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-317 842</b>	<b>-404 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 056 415</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 056 415</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>2 056 414</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 056 414	-2 514 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 056 414</b>	<b>-2 514 466</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	81 111 835	81 111 835
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 111 835</b>	<b>81 111 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 111 835</b>	<b>81 111 835</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>89 890</b>	<b>120 227</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		101 138	951
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>101 138</b>	<b>951</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>191 028</b>	<b>121 178</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 302 862</b>	<b>81 233 013</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 259 765</b>	<b>3 203 351</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>5 389 766</b>	<b>3 333 351</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	15 338 130	17 364 966
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	60 400 000	60 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 738 130</b>	<b>77 764 966</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 738 130</b>	<b>77 764 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 046	44 638
Skyldige offentlige avgifter		1 284	1 155
Annen kortsiktig gjeld		123 637	88 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	2	<b>174 967</b>	<b>134 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 913 097</b>	<b>77 899 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 302 862</b>	<b>81 233 013</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 552205

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 328 959  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

**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: Leif Otto Torjusen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**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, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 992 328 959  
KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 427 320	3 759 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 427 320</b>	<b>3 759 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	101 788	84 711
Annen driftskostnad	3,6,7	951 275	755 924
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 053 063</b>	<b>840 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 374 256</b>	<b>2 918 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		98	1 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>1 772</b>
Annen finanskostnad		317 940	405 807
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>317 940</b>	<b>405 807</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-317 842</b>	<b>-404 035</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 056 415</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 056 415</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>2 056 414</b>	<b>2 514 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 056 414	-2 514 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 056 414</b>	<b>-2 514 466</b>



Organisasjonsnr: 992 328 959  
KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 8,12  
**Sum varige driftsmidler**

81 111 835  
81 111 835  
81 111 835

**Sum anleggsmidler**

81 111 835 81 111 835

**Omløpsmidler**  
**Varer**

**Fordringer**  
**Sum fordringer**

9 89 890 120 227

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende**

101 138 951  
101 138 951

**Sum omløpsmidler**

2 191 028 121 178

**SUM EIENDELER**

81 302 862 81 233 013

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
**Sum innskutt egenkapital**

130 000 130 000

**Opptjent egenkapital**  
**Sum opptjent egenkapital**

5 259 765 3 203 351

**Sum egenkapital**

11 5 389 766 3 333 351

**Gjeld**

**Langsiktig gjeld**  
**Annen langsiktig gjeld**  
Gjeld til

kredittinstitusjoner 10,12  
Øvrig langsiktig gjeld 10,12

15 338 130 17 364 966  
60 400 000 60 400 000  
75 738 130 77 764 966

**Sum annen langsiktig gjeld**



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 738 130</b>	<b>77 764 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 046	44 638
Skyldige offentlige avgifter		1 284	1 155
Annen kortsiktig gjeld		123 637	88 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>174 967</b>	<b>134 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 913 097</b>	<b>77 899 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 302 862</b>	<b>81 233 013</b>



Organisasjonsnr: 992 328 959  
KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.10

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**



## Resultatrapport klient 87 KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		801 156	728 280	801 130	861 215
Inndekning av renter		314 889	400 607	325 559	294 493
Inndekning av ord. avdrag		816 263	863 041	869 345	845 107
Inndekning av IN avdrag	0	1 209 991	1 514 522	0	0
Inndekning av eiendomskatt		120 828	120 828	120 828	120 828
Innbetalt kabel TV		140 868	115 128	137 000	147 000
Leieinntekt parkering		12 000	12 000	12 000	12 000
Andre driftsinntekter	1	11 325	4 730	6 000	6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 427 320</b>	<b>3 759 136</b>	<b>2 271 862</b>	<b>2 286 643</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	14 438	14 000	14 500	14 900
Styrehonorar	4	50 000	40 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		53 888	49 391	51 000	52 000
Kontingent boligbyggelag		7 000	7 000	7 000	7 000
Vaktmestertjenester		29 685	30 183	37 000	40 000
Andre tjenester		3 835	5 714	7 000	5 000
Lønn	5	39 210	34 780	44 800	44 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	12 578	9 931	13 367	13 367
Vedlikehold/serviceavtaler	6	155 774	109 576	273 571	247 256
Kabel-tv		138 528	115 579	137 000	147 000
Forsikring		100 919	96 114	101 000	105 000
Kommunale avgifter		375 943	288 144	297 000	367 000
Strøm		50 124	19 439	25 000	35 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 930	299	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		888	820	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	7	18 323	19 665	15 220	15 220
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 053 063</b>	<b>840 634</b>	<b>1 074 458</b>	<b>1 144 543</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 374 256</b>	<b>2 918 501</b>	<b>1 197 404</b>	<b>1 142 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		98	1 772	0	0
Rentekostnad		317 940	405 807	328 059	296 993
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-317 842</b>	<b>-404 035</b>	<b>-328 059</b>	<b>-296 993</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2, 11</b>	<b>2 056 414</b>	<b>2 514 466</b>	<b>869 345</b>	<b>845 107</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 056 414	-2 514 466	869 345	845 107
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-2 056 414</b>	<b>-2 514 466</b>	<b>869 345</b>	<b>845 107</b>

KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG



## Balanserapport klient 87 KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 12	80 073 063	80 073 063
Garasjer	8, 12	155 000	155 000
Andre fellesanlegg	8, 12	883 772	883 772
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 111 835</b>	<b>81 111 835</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		1 653	34 798
Andre fordringer	9	71 152	72 955
Andre omløpsmidler		17 085	12 474
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		100 709	687
Skattetrekkkonto, bundne midler		429	264
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>191 028</b>	<b>121 178</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 302 862</b>	<b>81 233 013</b>

KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG



## Balanserapport klient 87 KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		130 000	130 000
Annen egenkapital		3 203 351	3 203 351
Årets resultat		2 056 414	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>5 389 766</b>	<b>3 333 351</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	15 338 130	17 364 966
Borettsinnskudd	10, 12	60 400 000	60 400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 738 130</b>	<b>77 764 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 345	28 887
Leverandørgjeld		50 046	44 638
Kassakreditt		86 638	46 181
Skyldig off. myndigheter		1 284	1 155
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 847	4 111
Påløpne renter		5 978	5 914
Annen kortsiktig gjeld		7 829	3 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>174 967</b>	<b>134 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 913 097</b>	<b>77 899 662</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 302 862</b>	<b>81 233 013</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Leif Otto Torjusen  
Leder

Anette Elise Veisdal  
Styremedlem

Tor Lomeland  
Styremedlem

KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG



## Noter 2021

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### 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 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 til stede. 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 i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av inntekt til ladestrøm el-bil kr 11 325



## Noter 2021

### Note 2 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>-13 518</b>	<b>-150 680</b>
Årets resultat	2 056 414	2 514 466
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 026 836	-2 377 303
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>29 579</b>	<b>137 163</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>16 061</b>	<b>-13 518</b>
Omløpsmidler	191 028	121 178
- Kortsiktig gjeld	174 967	134 696
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>16 061</b>	<b>-13 518</b>

Negative disponible midler:

Borettslaget hadde negative disponible midler pr 31.12.2020. Det er en bedring i 2021 og disponible midler er positive pr 31.12.2021 med kr 16 061. Det inngått inngått avtale med bank om kassakreditt limit på kr 300 000.

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	14 438	14 000
<b>Sum</b>	<b>14 438</b>	<b>14 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 4 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	50 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>40 000</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2021	2020
5000 LØNN	34 663	30 669
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	4 547	4 111
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 036	9 964
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	542	580
5407 REDUSERT ARBEIDSGIVERAVGIFT 10,1%	0	-613
<b>Sum</b>	<b>51 788</b>	<b>44 711</b>

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Utbetalt lønn i 2021 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0.



## Noter 2021

### Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	8 876	10 191
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	6 081	2 456
6603 VEDLIKEHOLD VVS	14 382	3 125
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	25 564	38 234
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	370
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	36 282	10 500
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	16 623	10 230
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	19 688	26 494
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	3 601
6630 BRØYTING	28 278	4 375
<b>Sum</b>	<b>155 774</b>	<b>109 576</b>

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

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	973	893
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	3 017
7440 KONTINGENT NBBL	1 716	1 716
7770 BANKOMKOSTNINGER	13 885	9 165
7790 ANDRE KOSTNADER	1 750	4 875
<b>Sum</b>	<b>18 323</b>	<b>19 665</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Parkeringsplass	Svalgang	Levegg svalgang	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 000 000	155 000	826 272	57 500	73 063
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 000 000	155 000	826 272	57 500	73 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	80 000 000	155 000	826 272	57 500	73 063
Anskaffelsesår :	2009	2011	2017	2019	2019
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Nedskrivning / oppskrivning

Styret vurderte i 2009 at verdien på eiendommen var lavere enn opprinnelig kostpris, og eiendommens verdi i regnskapet ble nedskrevet fra kr. 102.000.000 til kr. 80.000.000, jfr regnskapsloven § 5-3, 3. ledd. Styret har ikke funnet noen grunn ut fra markedssituasjonen å reversere nedskrivningen i 2021.



## Noter 2021

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2022.

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:		Vedlikehold	
Lånenummer:	<b>65018130720</b>	<b>65018130739</b>	<b>65018130712</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2015	2014
Rentesats:	2.10 %	2.10 %	2.10 %
Betingelser:	Flytende rente 2,05 % nominelt	Flytende rente 2,05 % nominelt	Flytende rente 2,05 % nominelt
Beregnet innfridd:	25.03.2037	25.09.2025	25.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	719 782	309 752	41 600 000
Lånesaldo 01.01:	612 927	159 085	16 592 954
Avdrag i perioden:	32 620	32 345	1 961 871
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>580 307</b>	<b>126 740</b>	<b>14 631 083</b>
Andelssaldo 01.01:	0	0	16 360 011
Innbetalt IN i perioden:	0	0	1 209 991
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	741 325
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 828 677</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>580 307</b>	<b>126 740</b>	<b>31 459 760</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65018130712	11	1 209 991	13 309 901
	1	815 700	815 700
	1	505 485	505 485
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65018130720	1	34 333	34 333
	1	33 229	33 229
	4	31 006	124 024
	13	29 902	388 726
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 65018130739	1	8 993	8 993
	1	8 712	8 712
	2	8 430	16 860
	4	7 869	31 476
	8	7 588	60 704



Noter 2021

## Pantegjeld

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



## Noter 2021

### Note 11 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt kapital	130 000	130 000
Annen egenkapital 01.01	3 203 351	688 885
Årets resultat	2 056 414	2 514 466
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>5 389 766</b>	<b>3 333 351</b>

### Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	75 738 130	77 764 966
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	16 829 512	16 360 846
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	81 111 835	81 111 835

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For KORSVIKFJORDEN BORETTSLAG**

Styreleder	Leif Otto Torjusen (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Anette Elise Veisdal (sign.)	05.03.2022
Styremedlem	Tor Lomeland (sign.)	24.02.2022



Til generalforsamlingen i Korsvikfjorden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Korsvikfjorden Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2021, resultatrapport 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### **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 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>.

Kristiansand, 9. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

87 Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID	2022-03-09 14:40

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.