



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 456 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER  
Forretningsadresse: Kapteinveien 1-5  
7713 STEINKJER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jørn Bilstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 698 400	3 602 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 698 400</b>	<b>3 602 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-39 935	-41 384
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	-1 518 895	-1 818 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 558 831</b>	<b>-1 859 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 139 569</b>	<b>1 743 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 565</b>	<b>1 992</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 224 191</b>	<b>-590 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 197 626</b>	<b>-588 895</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 257 230</b>	<b>5 462 234</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		941 943	1 154 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,17	73 126 668	73 126 668
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 126 668</b>	<b>73 126 668</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12,14	627 937	626 017
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>627 937</b>	<b>626 017</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 754 605</b>	<b>73 752 685</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	121 131	113 434
Andre fordringer	13	373 936	346 202
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 067</b>	<b>459 636</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	961 053	1 034 725
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 456 120</b>	<b>1 494 361</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 456 120</b>	<b>1 494 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	5 321 336	4 379 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	12,16	621 608	621 608
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>621 608</b>	<b>621 608</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	46 567 000	47 589 976
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	22 515 000	22 515 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 082 000</b>	<b>70 104 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 082 000</b>	<b>70 104 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 558	136 361
Skyldige offentlige avgifter		15 597	18
Annen kortsiktig gjeld		26 626	4 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 781</b>	<b>141 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 889 389</b>	<b>70 867 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	69 082 000	70 104 976



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344765

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 456 526  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER  
Forretningsadresse: Kapteinveien 1-5  
7713 STEINKJER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jørn Bilstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.04.2023



Organisasjonsnr: 990 456 526  
BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 698 400	3 602 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 698 400</b>	<b>3 602 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-39 935	-41 384
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-1 518 895	-1 818 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>-1 558 831</b>	<b>-1 859 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 139 569</b>	<b>1 743 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 565</b>	<b>1 992</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 224 191</b>	<b>-590 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 197 626</b>	<b>-588 895</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>
<b>Årsresultat</b>	12,15	<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		941 943	1 154 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>



Organisasjonsnr: 990 456 526  
BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,17	73 126 668	73 126 668
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 126 668</b>	<b>73 126 668</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12,14	627 937	626 017
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>627 937</b>	<b>626 017</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 754 605</b>	<b>73 752 685</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	13	121 131	113 434
Andre fordringer	13	373 936	346 202
<b>Sum fordringer</b>		<b>495 067</b>	<b>459 636</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	961 053	1 034 725
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 456 120</b>	<b>1 494 361</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 456 120</b>	<b>1 494 361</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	5 321 336	4 379 392
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses	12,16	621 608	621 608
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>621 608</b>	<b>621 608</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	46 567 000	47 589 976
Øvrig langsiktig gjeld	17,19	22 515 000	22 515 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 082 000</b>	<b>70 104 976</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 082 000</b>	<b>70 104 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 558	136 361
Skyldige offentlige avgifter		15 597	18
Annen kortsiktig gjeld		26 626	4 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 781</b>	<b>141 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 889 389</b>	<b>70 867 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	69 082 000	70 104 976



Organisasjonsnr: 990 456 526  
BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		3 698 400	3 560 400	3 560 400	4 308 432
Andre driftsinntekter	1	0	42 250	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 698 400</b>	<b>3 602 650</b>	<b>3 560 400</b>	<b>4 308 432</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-4 935	-5 784	-4 935	-4 935
Styrehonorar	3	-35 000	-35 600	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-88 329	-85 251	-88 315	-92 860
Eksterne honorar	5	-7 625	-12 100	-7 625	-7 900
Drifts- og serviceavtaler	6	-220 158	-237 142	-149 440	-39 350
Løpende vedlikehold	7	-76 331	-56 654	-50 000	-168 700
Periodisk vedlikehold	8	-110 626	-484 033	-90 000	-220 000
Elektroniske fellesavtaler		-220 248	-220 108	-220 248	-258 000
Forsikring	9	-113 395	-88 322	-127 180	-124 740
Kommunale tjenester og renovasjon		-362 774	-352 666	-363 250	-377 780
Eiendomsavgifter		-276 865	-201 752	-222 400	-262 000
Energi, felles	10	-23 717	-28 982	-27 300	-21 300
Andre driftsutgifter	11	-18 827	-51 190	-43 200	-10 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 558 831</b>	<b>-1 859 584</b>	<b>-1 428 893</b>	<b>-1 623 065</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 139 569</b>	<b>1 743 066</b>	<b>2 131 507</b>	<b>2 685 367</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		26 565	1 992	900	7 500
Finanskostnader		-1 224 191	-590 887	-736 200	-1 875 801
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 197 626</b>	<b>-588 895</b>	<b>-735 300</b>	<b>-1 868 301</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>	<b>1 396 207</b>	<b>817 066</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>12, 15</b>	<b>941 943</b>	<b>1 154 172</b>	<b>1 396 207</b>	<b>817 066</b>
Disponering av totalresultat:		941 943	1 154 172	1 396 207	817 066
Overført til annen egenkapital		941 943	1 154 172	0	0

Org.nr: 990 456 526 - 397



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	4, 17	73 126 668	73 126 668
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	12, 14	627 937	626 017
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 754 605</b>	<b>73 752 685</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	39	39
Periodiserte kostnader		121 092	113 395
Andre fordringer	13	0	42 250
Mellomregning BBL Finans	13	350 111	303 211
Opptjente renter	13	23 825	741
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	961 053	1 034 725
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 456 120</b>	<b>1 494 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>

Org.nr: 990 456 526 - 397



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	15	230 000	230 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	5 091 336	4 149 392
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	12, 16	621 608	621 608
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>621 608</b>	<b>621 608</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	17, 18	46 567 000	47 589 976
Borettsinnskudd	17, 19	22 515 000	22 515 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 082 000</b>	<b>70 104 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 558	136 361
Skyldig off. myndigheter		15 597	18
Påløpte renter		10 844	0
Påløpte kostnader		15 782	4 391
Annen kortsiktig gjeld		0	300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 781</b>	<b>141 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 889 389</b>	<b>70 867 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 210 725</b>	<b>75 247 046</b>
Pantstillelser	17	69 082 000	70 104 976

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

\_\_\_\_\_  
Jørn Bilstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Julie Moen Sandvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sonja Borgan  
Styremedlem

Org.nr: 990 456 526 - 397



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har pantrett for kravet iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Tilskudd	0	42 250
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>42 250</b>

Tilskudd fra Husbanken vedr vedlikeholdsplan - Plussplan

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	5 021
Reisekostnader	0	763
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>4 935</b>	<b>5 784</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 990 456 526 - 397



Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	35 000	35 600

Org.nr: 990 456 526 - 397



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

### Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	500 000	72 626 668
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	500 000	72 626 668
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	500 000	72 626 668

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er anskaffet i år 2006

### Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 625	11 700
Fakturerte tjenester	0	400
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>7 625</b>	<b>12 100</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	12 720	84 500
Avtale om HMS-tjenester	11 000	13 766
Andre administrasjonsavtaler	497	480
Avtale om vaktmestertjenester	158 100	108 644
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	37 840	29 753
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>220 158</b>	<b>237 142</b>

Org.nr: 990 456 526 - 397



Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	122	4 025
Lekeplasser	0	1 375
Rørleggerarbeid	251	0
Malearbeid og -utstyr	338	1 461
Elektrikerarbeid	38 511	2 992
Takararbeid	942	0
Blikkenslagerarbeid	773	0
Murerarbeid	0	7 891
Snøbrøyting, sandstrøing	2 531	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	18 007	25 938
Heisanlegg	0	2 574
Avfallstømming/søppelsuganlegg	0	416
Forbruksmateriell	2 796	9 982
Nøkler, lås	5 066	0
Brannsikring	6 994	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>76 331</b>	<b>56 654</b>

Org.nr: 990 456 526 - 397



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

### Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	28 369	0
Rørleggerarbeid	59 758	0
Elektrikerarbeid	0	133 250
Takarbeid	0	84 521
Blikkenslagerarbeid	0	116 262
Asfaltering	22 500	0
<b>Avsatt til vedlikehold</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>110 626</b>	<b>484 033</b>

### Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
<b>Forsikring</b>	<b>113 395</b>	<b>88 322</b>

Pga endring i hovedforfallet til If Skadeforsikring er det bokført kun 10 måneder i 2021

### Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	23 717	28 982
<b>Sum energikostnader</b>	<b>23 717</b>	<b>28 982</b>

### Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 925	30 055
Gaver	5 574	13 419
Generalforsamling/årsmøte	3 688	0
Bankgebyrer	765	3 138
Andre gebyrer	2 629	779
Tilskudd bomiljø	1 250	1 611
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	140
Årsavgift	0	2 050
Andre kostnader	-3	-1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>18 827</b>	<b>51 190</b>



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

### Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 353 291</b>	<b>1 390 283</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	941 943	1 154 172
Tilført avsetninger	0	150 000
Opptak lån	46 567 000	0
Avdrag lån	-47 589 976	-1 190 024
Overført øremerkede midler	-1 779	-151 139
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-82 812</b>	<b>-36 991</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 270 339</b>	<b>1 353 291</b>
<b>Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.</b>	<b>626 017</b>	<b>474 878</b>
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	1 779	151 139
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>627 937</b>	<b>626 017</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-621 608</b>	<b>-471 608</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-150 000
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-621 608</b>	<b>-621 608</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 276 668</b>	<b>1 357 700</b>

### Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
<b>Øremerkede bankinnskudd</b>		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	627 937	626 017
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>627 937</b>	<b>626 017</b>
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	10 664	7
Bankinnskudd	950 389	1 034 718
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>961 053</b>	<b>1 034 725</b>



## Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

### Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>4 379 392</b>	<b>3 225 221</b>
Andelskapital 01.01	230 000	230 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>
Annen egenkapital 01.01	4 149 392	2 995 221
Årets resultat	941 943	1 154 172
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>5 091 336</b>	<b>4 149 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>5 321 336</b>	<b>4 379 392</b>

Andelskapitalen er kr 230 000,- fordelt på 46 andeler à kr 5 000,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 16 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2022	2021
Vedlikeholdsavsetning	621 608	621 608
<b>Sum avsetninger</b>	<b>621 608</b>	<b>621 608</b>

### Note 17 - PANTSTILLELSER

	2022
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>73 126 668</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>69 082 000</b>

Pålydende pantstillelser var 82 515 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Noter 2022

**Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	<b>90517328137</b>	<b>90517298157</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019
Rentesats:	4.25 %	3.71 %
Betingelser:		Nibor + 0,80 % margin
Beregnet innfridd:	30.12.2053	30.12.2022
Opprinnelig lånebeløp:	46 567 000	50 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	47 589 976
Avdrag i perioden:	0	47 589 976
Opptak i perioden:	46 567 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>46 567 000</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	42 663 736	0

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328137	46	1 012 326	46 566 996

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 90517328137 har første avdrag 30.06.2023 med kr 352 417	46	1 012 326	1 277

**Note 19 - INNSKUDD**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Borettsinnskudd	22 515 000	22 515 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>22 515 000</b>	<b>22 515 000</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kapteinen Steinkjer.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Kapteinen Steinkjer**

Styreleder	Jørn Bilstad (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Julie Moen Sandvik (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Sonja Borgan (sign.)	13.02.2023



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kapteinen Steinkjer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kapteinen Steinkjer som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 (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.

## 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo DokumentID: 46EXG-XNTMG-ABEES-0INNK-A18GV-TX186



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Borettslaget Kapteinen Steinkjer

### *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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 17. februar 2023  
Deloitte AS

Harald Halvorsen  
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 46EXG-XN7IMG-ABEE-0INMK-A18GV-TX786



# 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."

## Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-02-17 12:57:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 46EXG-XNTMG-ABEES-QINNK-A18GV-TX786

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/validator>