



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 625 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CHARLOTTAHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Indre Salten Boligbyggelag  
Storgaten 56  
8200 FAUSKE

### 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: Rita Sørgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### 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, 02.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		354 400	326 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>354 400</b>	<b>326 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	9 459	9 459
Annen driftskostnad	2,3,4,5	1 062 346	231 286
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 805</b>	<b>240 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-717 405</b>	<b>85 655</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	140	258
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140</b>	<b>258</b>
Annen rentekostnad	7	28 356	6 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 356</b>	<b>6 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 216</b>	<b>-5 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-745 621</b>	<b>79 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-460 911	
Overført annen egenkapital		-284 711	79 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</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		378 737	378 737
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>378 737</b>	<b>378 737</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	8,13	<b>378 737</b>	<b>378 737</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-3 400
<b>Sum fordringer</b>			<b>-3 400</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5,9	472 455	456 812
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>472 455</b>	<b>456 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>472 455</b>	<b>453 412</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>851 192</b>	<b>832 149</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			284 711
Udekket tap		460 911	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-460 911</b>	<b>284 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>-460 111</b>	<b>285 511</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	5	<b>195 826</b>	<b>166 962</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	11,12, 13	<b>1 110 199</b>	<b>377 194</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 819	2 234
Annen kortsiktig gjeld		2 458	248
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 277</b>	<b>2 482</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 311 302</b>	<b>546 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>851 192</b>	<b>832 149</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 519439

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 625 296  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CHARLOTTAHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Indre Salten Boligbyggelag  
Storgaten 56  
8200 FAUSKE

**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: Rita Sørgaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

**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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 953 625 296  
CHARLOTTAHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		354 400	326 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>354 400</b>	<b>326 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	9 459	9 459
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5	1 062 346	231 286
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 805</b>	<b>240 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-717 405</b>	<b>85 655</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	140	258
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140</b>	<b>258</b>
Annen rentekostnad	7	28 356	6 158
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 356</b>	<b>6 158</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 216</b>	<b>-5 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-745 621</b>	<b>79 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-460 911	
Overført annen egenkapital		-284 711	79 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-745 622</b>	<b>79 755</b>



Organisasjonsnr: 953 625 296  
CHARLOTTAHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom  
Sum varige driftsmidler

378 737	378 737
378 737	378 737

Sum anleggsmidler 8,13

378 737	378 737
---------	---------

#### Omløpsmidler Varer

Fordringer  
Kundefordringer  
Sum fordringer

-3 400	-3 400
-3 400	-3 400

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

5,9

472 455	456 812
472 455	456 812

Sum omløpsmidler

472 455	453 412
---------	---------

SUM EIENDELER

851 192	832 149
---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

800	800
800	800

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital  
Udekket tap  
Sum opptjent egenkapital

284 711	284 711
460 911	460 911
-460 911	-460 911

Sum egenkapital 10

-460 111	285 511
----------	---------

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Sum avsetninger for  
forpliktelser

5

195 826	166 962
---------	---------



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Sum annen langsiktig gjeld 11,12,13	1 110 199	377 194
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 819	2 234
Annen kortsiktig gjeld	2 458	248
Sum kortsiktig gjeld	5 277	2 482
<b>Sum gjeld</b>	1 311 302	546 638
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	851 192	832 149



Organisasjonsnr: 953 625 296  
CHARLOTTAHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**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**



## Noter 2022

Charlottahaugen Borettslag  
Organisasjonsnr. 953 625 296

### BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01.	450 929	385 179
Årets resultat	-745 622	79 755
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	28 865	29 058
Opptak lån	1 000 000	
Langsiktig lån 01.01.	226 627	269 690
Langsiktig lån 31.12.	959 632	226 627
Avdrag langsiktige lån	-266 995	-43 063
Endring disponible midler	16 248	65 750
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>467 177</b>	<b>450 929</b>

Omløpsmidler	472 455	453 412
Kortsiktig gjeld	-5 277	-2 482
<b>Disponible midler</b>	<b>467 178</b>	<b>450 930</b>

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.



## Note 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2022	2021
Lønnskostnader	0	0
Arbeidsgiveravgift	459	459
Styrehonorar	9 000	9 000
<b>Sum</b>	<b>9 459</b>	<b>9 459</b>

Antall årsværk i 2022: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenespensjon. 0

## Note 2 - Revisor

	2022	2021
Kostnadsført til revisjon	5 878	5 878
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>5 878</b>	<b>5 878</b>

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

## Note 3 - Forretningsførerhonorar

	2022	2021
Kostnadsført forretningsførerhonorar	26 808	26 799
Kostnadsført for tilleggstenester	3 000	0
<b>Sum</b>	<b>29 808</b>	<b>26 799</b>

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

## Note 4 - Vedlikehold - Andre driftsutgifter

### Vedlikehold

	2022	2021
Løpende vedlikehold bygg	856 473	132
Løpende vedlikehold vvs	0	29 590
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	165	1 959
<b>Til sammen</b>	<b>856 638</b>	<b>31 681</b>

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



### Andre driftsutgifter

	2022	2021
Renovasjon, vann, avløp ol	97 063	98 075
Inventar	0	1 000
Brøyting/gressklipping	0	296
Reparasjon og vedlikehold av utstyr	0	1 799
Kontorrekvisita	180	0
Porto/distribusjon av info mv	1 009	671
Medlemskontingent ISBBL	1 200	1 200
Gave	513	0
Forsikring	25 137	23 725
Generalforsamling	250	200
Eiendomsskatt	8 509	8 509
Bankgebyr	5 542	2 395
Annen kostnad	1 755	0
Avsetning vedlikeholdsfond	28 865	29 058
	0	0
<b>Sum</b>	<b>170 023</b>	<b>166 928</b>

### Note 5 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2022	2021
Årets avsetning	28 865	29 058
Årets bruk	0	0
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>195 826</b>	<b>166 962</b>

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

### Note 6 - Renteinntekter

	2022	2021
Renteinntekt bank/annet	140	258
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
<b>Sum</b>	<b>140</b>	<b>258</b>

### Note 7 - Rentekostnader

	2022	2021
Rentekostnad lån	28 356	6 158
Rentekostnad leverandører	0	0
<b>Sum</b>	<b>28 356</b>	<b>6 158</b>



## Note 8 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	1955	370 872
Tomt	1955	7 865
		<b>378 737</b>

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

## Note 9 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.22	0
Bundne skattetrekksmidler pr. 31.12.22	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

## Note 10 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>800</b>	<b>284 711</b>	<b>285 511</b>
Årsresultat		-745 622	-745 622
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>800</b>	<b>-460 911</b>	<b>-460 111</b>

Balansen viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Borettslaget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak og/eller disponible midler.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget (jfr. note 14).



## Note 11 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.22	Låneopptak 2022	Avdrag 2022	Restlån 31.12.22	Saldo 5 år frem i tid
DNB	575 000	226 627		226 627	0	
Sparebank1 NN	1 000 000		1 000 000	40 368	959 632	595 641
<b>Sum langs. gjeld</b>				<b>266 995</b>	<b>959 632</b>	<b>595 641</b>

DNB: Opptaksår: 2011 Løpetid: 15 år Rentevilkår: 2,5 %

Sparebank1 NN: Opptaksår: 2022 Løpetid: 20 år Rentevilkår: 4,25 %

## Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.22	Sum fellesgjeld 31.12.22
8	119 954	959 632
<b>Sum</b>		<b>959 632</b>

## Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 150 567

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantestillelser

Bokført verdi pr. 31.12.22	
Bokført langsiktig gjeld	959 632
Borettsinnskudd	150 567
<b>Borettslagets pantsikrede gjeld</b>	<b>1 110 199</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>378 737</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter eksl fellesgjeld kr 370.000,-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene antas å være høyere enn balanseført verdi av gjelden.





Org. nr.: NO 975 898 946  
Ansvarlige revisorer:  
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor  
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til generalforsamlingen i Charlottahaugen Borettslag

Revisjonsrapport nr. 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Charlottahaugen Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 745.622. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 er

- 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

<b>Postadresse</b> Postboks 411, 8201 Fauske	<b>Telefon</b> 75 60 00 20	<b>Bankgiro</b> 4750.79.66272	<b>Medlem av</b>
<b>Besøksadresse</b> Storgata 56, Fauske		<b>E-post:</b> <a href="mailto:firmapost@fauske-revisjon.no">firmapost@fauske-revisjon.no</a>	<b>Den norske revisorforening</b>



### 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>

Fauske, den 28. april 2023

Fauske Revisjon AS

---

Arne Tobiassen  
Statsautorisert revisor