



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 283 066
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOMSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Lars Erik Bjørn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 200	2 419 200
Sum inntekter		2 419 200	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 000	59 500
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 105 675	1 079 797
Sum kostnader		1 173 675	1 139 296
Driftsresultat		1 245 525	1 279 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	6	22 485	4 485
Sum finanskostnader	7	121 073	76 319
Netto finans		-98 588	-71 834
Ordinært resultat før skattekostnad		1 245 525	1 279 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 245 525	1 279 903
Årsresultat		1 146 936	1 208 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	27 217 114	27 217 114
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 300	0
Sum fordringer		6 300	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 376	1 290 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 376	1 290 338
Sum omløpsmidler	13	1 286 676	1 290 338
SUM EIENDELER		28 503 789	28 507 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum opptjent egenkapital		17 058 886	15 911 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	11	17 062 086	15 915 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		361 410	124 000
Sum avsetninger for forpliktelser		361 410	124 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 637 784	6 017 987
Øvrig langsiktig gjeld		6 400 000	6 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Sum langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 034	43 951
Annen kortsiktig gjeld		27 475	6 364
Sum kortsiktig gjeld		42 509	50 315
Sum gjeld		11 441 703	12 592 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 503 789	28 507 452
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	11 037 784	12 417 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515303

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 283 066
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KOMSA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Lars Erik Bjørn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 419 200	2 419 200
Sum inntekter		2 419 200	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 000	59 500
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 105 675	1 079 797
Sum kostnader		1 173 675	1 139 296
Driftsresultat		1 245 525	1 279 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	6	22 485	4 485
Sum finanskostnader	7	121 073	76 319
Netto finans		-98 588	-71 834
Ordinært resultat før skattekostnad		1 245 525	1 279 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 245 525	1 279 903
Årsresultat		1 146 936	1 208 069



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	27 217 114	27 217 114
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 300	0
Sum fordringer		6 300	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 376	1 290 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 280 376	1 290 338
Sum omløpsmidler	13	1 286 676	1 290 338
SUM EIENDELER		28 503 789	28 507 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum opptjent egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum egenkapital	11	17 062 086	15 915 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses		361 410	124 000
Sum avsetninger for forpliktelses		361 410	124 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	4 637 784	6 017 987
Øvrig langsiktig gjeld		6 400 000	6 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Sum langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 034	43 951
Annen kortsiktig gjeld		27 475	6 364
Sum kortsiktig gjeld		42 509	50 315
Sum gjeld		11 441 703	12 592 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 503 789	28 507 452
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	11 037 784	12 417 987



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

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 pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200
Sum inntekter		2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	4 500	4 500	4 520	4 700
Styreonorar	2	68 000	59 500	59 500	59 500	68 000
Andre forvaltningstjenester		129 284	129 284	129 284	129 284	129 000
Kontigent boligbyggelag		12 389	12 600	12 600	12 044	12 600
Vedlikehold	3	248 196	58 000	58 000	246 024	58 000
Forsikring		150 336	150 527	150 527	139 339	162 400
Kommunale avgifter	4	494 476	500 896	500 896	468 016	533 200
Energi, strøm		21 874	30 000	30 000	32 979	25 000
Andre driftsutgifter	5	44 505	48 496	48 496	47 591	44 000
Sum utgifter		1 173 675	993 803	993 803	1 139 296	1 036 900
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 245 525	1 425 397	1 425 397	1 279 904	1 382 300
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	6	22 485	0	0	4 485	0
Finanskostnader	7	121 073	92 232	92 232	76 319	138 950
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-98 588	-92 232	-92 232	-71 834	-138 950
Periodens resultat		1 146 936	1 333 165	1 333 165	1 208 069	1 243 350



Balanse pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	24 543 401	24 543 401
Tomter	9	258 605	258 605
Garasjer		2 081 428	2 081 428
Andre fellesanlegg		333 680	333 680
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Husleierestanser		6 300	0
Sum fordringer		6 300	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 280 376	1 290 338
Sum omløpsmidler	13	1 286 676	1 290 338
SUM EIENDELER		28 503 789	28 507 452

Komsa Borettslag



Balanse pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskudd egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum opptjent egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum egenkapital	11	17 062 086	15 915 150
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		361 410	124 000
Sum avsetninger og forpliktelser		361 410	124 000
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	10	4 637 784	6 017 987
Borettsinnskudd		6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 034	43 951
Påløpne renter		8 573	6 364
Annen kortsiktig gjeld		18 902	0
Sum kortsiktig gjeld		42 509	50 315
Sum gjeld		11 441 703	12 592 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 503 789	28 507 452
Pantestillelser	12	11 037 784	12 417 987

Alta 31.12.22

Styret for Komsa Borettslag

Lars Erik Bjørn
Styreleder

Tom Olav Johnsen
Styremedlem

Wencke Lange
Styremedlem

Bengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

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 noe informasjon i tillegg 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 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.



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	32 000	29 500
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	36 000	30 000
Sum	68 000	59 500

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	783 155
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	7 854
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	7 548	4 562
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	3 238	3 453
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	237 410	-563 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	10 000
Sum	248 196	246 024

Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	91 830	91 830
7762 VANNAVGIFT	94 934	87 949
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	117 671	108 556
7764 FEIEAVGIFT	21 640	17 680
7765 RENOVASJONSAVGIFT	168 401	162 000
Sum	494 476	468 016

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7768 Snørydding/strøing	34 875	33 125
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 310	3 274
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	6 320	11 192
Sum	44 505	47 591

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 6 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	22 357	4 199
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER (morarenter kunder)	128	286
Sum	-22 485	-4 485

Note 7 - Finansutgifter

	2022	2021
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	89 947	45 988
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	31 126	30 331
Sum	121 073	76 319

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:		
Kostpris 1997		24 543 401
Rehabilitering		
Bokført verdi 31.12		24 543 401

Note 9 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1998 for kr 258 605,-.



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:	Rehabilitering av tak	Utbedringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	49017886478	16705395 30	16705395 20
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010	1998
Rentesats:	4.43 %	1.385 %	1.385 %
Betingelser:	3 mnd Nibor	Flytende rente	Fast rente til 01.06.2020
Beregnet innfridd:	13.10.2053	01.04.2035	01.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 880 000	1 900 000	18 900 000
Lånesaldo 01.01:	2 880 000	1 184 565	1 953 422
Avdrag i perioden:	0	81 640	1 298 563
Lånesaldo 31.12:	2 880 000	1 102 925	654 859
Saldo 5 år frem i tid:	2 665 486	706 628	0

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	144 931	4 637 792
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 49017886478 har første avdrag 13.01.2023 med kr 3 654	32	144 931	114
Lån 49017886478 har første avdrag 13.02.2023 med kr 3 693	32	144 931	115
Lån 49017886478 har første avdrag 13.04.2023 med kr 3 723	32	144 931	116
Lån 49017886478 har første avdrag 13.05.2023 med kr 3 480	32	144 931	109

Note 11 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	28 507 452
Sum gjeld forrige år	-12 592 302
Innskutt egenkapital	3 200
Egenkapital 31.12. forrige år	15 915 150
Årsresultat i år	1 146 936
Sum egenkapital 31.12. i år	18 209 022

Note 12 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	11 037 784
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	27 217 113



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 13 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	1 240 023	1 967 575
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 146 936	1 208 069
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	237 410	-563 000
Opptak/avdrag lån	-1 380 203	-1 372 621
B. Årets endringer disponible midler	4 143	-727 552
C. Disponible midler	1 244 166	1 240 023



Resultatregnskap pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200
Sum inntekter		2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 419 200
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	4 500	4 500	4 520	4 700
Styrehonorar	2	68 000	59 500	59 500	59 500	68 000
Andre forvaltningstjenester		129 284	129 284	129 284	129 284	129 000
Kontigent boligbyggelag		12 389	12 600	12 600	12 044	12 600
Vedlikehold	3	248 196	58 000	58 000	246 024	58 000
Forsikring		150 336	150 527	150 527	139 339	162 400
Kommunale avgifter	4	494 476	500 896	500 896	468 016	533 200
Energi, strøm		21 874	30 000	30 000	32 979	25 000
Andre driftsutgifter	5	44 505	48 496	48 496	47 591	44 000
Sum utgifter		1 173 675	993 803	993 803	1 139 296	1 036 900
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 245 525	1 425 397	1 425 397	1 279 904	1 382 300
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	6	22 485	0	0	4 485	0
Finanskostnader	7	121 073	92 232	92 232	76 319	138 950
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-98 588	-92 232	-92 232	-71 834	-138 950
Periodens resultat		1 146 936	1 333 165	1 333 165	1 208 069	1 243 350

Komsa Borettslag 976 283 066



Balanse pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	24 543 401	24 543 401
Tomter	9	258 605	258 605
Garasjer		2 081 428	2 081 428
Andre fellesanlegg		333 680	333 680
Sum varige driftsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Husleierestanser		6 300	0
Sum fordringer		6 300	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 280 376	1 290 338
Sum omløpsmidler	13	1 286 676	1 290 338
SUM EIENDELER		28 503 789	28 507 452

Komsa Borettslag



Balanse pr. 31.12.22 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskudd egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 911 950	15 911 950
Akkumulert resultat		1 146 936	0
Sum opptjent egenkapital		17 058 886	15 911 950
Sum egenkapital	11	17 062 086	15 915 150
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		361 410	124 000
Sum avsetninger og forpliktelser		361 410	124 000
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	10	4 637 784	6 017 987
Borettsinnskudd		6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		11 037 784	12 417 987
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 034	43 951
Påløpne renter		8 573	6 364
Annen kortsiktig gjeld		18 902	0
Sum kortsiktig gjeld		42 509	50 315
Sum gjeld		11 441 703	12 592 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 503 789	28 507 452
Pantestillelser	12	11 037 784	12 417 987

Alta 31.12.22

Styret for Komsa Borettslag

Lars Erik Bjørn
StyrelederTom Olav Johnsen
StyremedlemWencke Lange
StyremedlemBengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

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 noe informasjon i tillegg 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 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.



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	32 000	29 500
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	36 000	30 000
Sum	68 000	59 500

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	783 155
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	7 854
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	7 548	4 562
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	3 238	3 453
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	237 410	-563 000
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	0	10 000
Sum	248 196	246 024

Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	91 830	91 830
7762 VANNAVGIFT	94 934	87 949
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	117 671	108 556
7764 FEIEAVGIFT	21 640	17 680
7765 RENOVASJONSAVGIFT	168 401	162 000
Sum	494 476	468 016

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7768 Snørydding/strøing	34 875	33 125
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 310	3 274
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	6 320	11 192
Sum	44 505	47 591

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 6 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINNEKTER BANKINNSKUDD	22 357	4 199
8059 ANDRE RENTEINNEKTER (morarenter kunder)	128	286
Sum	-22 485	-4 485

Note 7 - Finansutgifter

	2022	2021
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	89 947	45 988
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	31 126	30 331
Sum	121 073	76 319

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1997

24 543 401

Rehabilitering

Bokført verdi 31.12

24 543 401

Note 9 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1998 for kr 258 605,-.

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:	Rehabilitering av tak	Utbedringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	49017886478	16705395 30	16705395 20
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2010	1998
Rentesats:	4.43 %	1.385 %	1.385 %
Betingelser:	3 mnd Nibor	Flytende rente	Fast rente til 01.06.2020
Beregnet innfridd:	13.10.2053	01.04.2035	01.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 880 000	1 900 000	18 900 000
Lånesaldo 01.01:	2 880 000	1 184 565	1 953 422
Avdrag i perioden:	0	81 640	1 298 563
Lånesaldo 31.12:	2 880 000	1 102 925	654 859
Saldo 5 år frem i tid:	2 635 068	684 445	0

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	144 931	4 637 792

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 49017886478 har første avdrag 13.01.2023 med kr 3 654	32	144 931	114

Note 11 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	28 507 452
Sum gjeld forrige år	-12 592 302
Innskutt egenkapital	3 200
Egenkapital 31.12. forrige år	15 915 150
Årsresultat i år	1 146 936
Sum egenkapital 31.12. i år	17 062 086

Note 12 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	11 037 784
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	27 217 113

Komsa Borettslag



Noter 2022 Komsa Borettslag

Note 13 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	1 240 023	1 967 575
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 146 936	1 208 069
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	237 410	-563 000
Opptak/avdrag lån	-1 380 203	-1 372 621
B. Årets endringer disponible midler	4 143	-727 552
C. Disponible midler	1 244 166	1 240 023

Komsa Borettslag



Til generalforsamlingen i Komsa Borettslag

Enter Revisjon Finnmark AS

Markveien 57
Postboks 1206, 9504 Alta
Telefon: 78 49 40 40

Uavhengig revisors beretning

øpost: fm@enter-revisjon.no
Org. no: 997 397 649 MVA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Komsa Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 146 936. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad



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>.

Alta, 21. februar 2023

Enter Revisjon Finnmark AS

Trond Madssen
Statsautorisert revisor