



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 714 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAISTANGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gyrid Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 720	869 176
Sum inntekter		932 720	869 176
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 327	28 525
Annen driftskostnad	3,4	1 261 537	604 616
Sum kostnader		1 293 864	633 140
Driftsresultat		-361 144	236 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 719	754
Sum finansinntekter		4 719	754
Annen rentekostnad		63 887	42 459
Sum finanskostnader		63 887	42 459
Netto finans		-59 168	-41 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-420 312	194 330
Ordinært resultat etter skattekostnad		-420 312	194 330
Årsresultat		-420 312	194 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-420 312	194 331
Sum overføringer og disponeringer		-420 312	194 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,8	747 000	747 000
Sum varige driftsmidler		747 000	747 000
Sum anleggsmidler		747 000	747 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		306 101	869 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		306 101	869 362
Sum omløpsmidler		306 101	869 362
SUM EIENDELER		1 053 101	1 616 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-197 626	222 686
Sum opptjent egenkapital		-197 626	222 686
Sum egenkapital	6	-195 426	224 886
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	1 131 216	1 180 341
Øvrig langsiktig gjeld	8	106 800	106 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 238 016	1 287 141
Sum langsiktig gjeld		1 238 016	1 287 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	104 029
Skyldige offentlige avgifter		9 620	0
Annen kortsiktig gjeld		890	306
Sum kortsiktig gjeld		10 510	104 335
Sum gjeld		1 248 526	1 391 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 053 101	1 616 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502598

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 714 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MAISTANGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kragerø Bolig- og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gyrid Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 953 714 396
MAISTANGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 720	869 176
Sum inntekter		932 720	869 176
Kostnader			
Lønnskostnad	2	32 327	28 525
Annen driftskostnad	3, 4	1 261 537	604 616
Sum kostnader		1 293 864	633 140
Driftsresultat		-361 144	236 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 719	754
Sum finansinntekter		4 719	754
Annen rentekostnad		63 887	42 459
Sum finanskostnader		63 887	42 459
Netto finans		-59 168	-41 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-420 312	194 330
Ordinært resultat etter skattekostnad		-420 312	194 330
Årsresultat		-420 312	194 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-420 312	194 331
Sum overføringer og disponeringer		-420 312	194 331



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	104 029
Skyldige offentlige avgifter	9 620	0
Annen kortsiktig gjeld	890	306
Sum kortsiktig gjeld	10 510	104 335
Sum gjeld	1 248 526	1 391 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 053 101	1 616 362



Organisasjonsnr: 953 714 396
MAISTANGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 6 MAISTANGA BORETTSLAG

	Note	Resultat 31.12.23	Resultat 31.12.22
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		912 720	869 176
Tilskudd		20 000	0
Sum inntekter		932 720	869 176
Driftskostnader			
Lønnskostnader	2	32 327	28 525
Revisjonshonorar	3	6 517	5 925
Vedlikehold	4	759 997	165 428
Forretningsførerhonorar		68 772	65 230
Forsikring		72 474	67 863
Kommunale avgifter		340 939	287 195
Kontigent KBBL/NBBL		8 317	8 058
Andre driftsutgifter		4 521	4 917
Sum driftskostnader		1 293 864	633 140
Driftsresultat		-361 144	236 036
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		4 719	754
Rentekostnad		63 887	42 459
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-59 168	-41 705
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		-420 312	194 331
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		-420 312	194 331

6 MAISTANGA BORETTSLAG



BALANSE MAISTANGA BORETTSLAG 2023 org nr: 953 714 396

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 8	747 000	747 000
Sum varige driftsmidler		747 000	747 000
Sum anleggsmidler		747 000	747 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		306 101	869 362
Sum bankinnskudd		306 101	869 362
Sum omløpsmidler		306 101	869 362
SUM EIENDELER		1 053 101	1 616 362



BALANSE MAISTANGA BORETTSLAG 2023 org nr: 953 714 396

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital		-197 626	222 686
Sum egenkapital	6	-195 426	224 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	1 131 216	1 180 341
Borettsinnskudd	8	106 800	106 800
Sum langsiktig gjeld		1 238 016	1 287 141
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	104 029
Skyldig off. myndigheter		9 620	0
Påløpne renter		890	306
Sum kortsiktig gjeld		10 510	104 335
Sum gjeld		1 248 526	1 391 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 053 101	1 616 362

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Gyrid Olsen
Leder

Nicolai Jørgensen
Nestleder

Ann-Sofi Kittilsen
Styremedlem

6 MAISTANGA BORETTSLAG



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler	765 027	628 411
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-420 312	194 331
Avdrag langsiktig gjeld	-49 125	-57 714
B. Endringer disponible midler	-469 437	136 617
C. Disponible midler UB	295 590	765 027
Omløpsmidler	306 101	869 362
- Kortsiktig gjeld	10 510	104 335
= Disponible midler	295 590	765 027

MAISTANGA BORETTSLAG



Noter

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 STYREHONORAR	28 333	25 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 994	3 525
Sum	32 327	28 525

Borettslaget har ingen ansatte.

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



Noter

Note 3 - Revisjon

	2023	2022
6700 REVISJON	6 517	5 925
Sum	6 517	5 925

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	693 894	148 135
6602 VEDLIKEHOLD VVS	15 474	8 503
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	29 082	1 321
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	21 547	7 469
Sum	759 997	165 428

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



Noter

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	747 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	747 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	747 000
Anskaffelsesår :	1957
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmf note om vedlikehold.

Note 6 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital pr 01.01	222 686	28 356
Årets resultat	-420 312	194 331
Sum egenkapital pr 31.12	-195 426	224 886

Borettslaget har negativ egenkapital som skyldes at bygningene er bokført til historisk kost. Virkelig verdi overstiger betydelig den bokførte verdi i regnskapet.



Noter

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	28008280322
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	1 180 341
Avdrag i perioden:	49 125
Lånesaldo 31.12:	1 131 216
Saldo 5 år frem i tid:	858 636

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008280322	21	52 076	1 093 596
	1	37 613	37 613

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret med pant		
Pantelån	1 131 216	1 180 341
Borettsinnskudd	106 800	106 800
Sum	1 238 016	1 287 141
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	747 000	747 000
Sum	747 000	747 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragerø
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.com/no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Maistanga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maistanga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapestimatene 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kragerø, 11.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: EBUBF-NIQX4-A2N0X-QU4E-WWPSH-SPXZO



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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-11 21:58:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EBUBE-NICX4-A2NOX-QUID4E-WWP5H-SPXZO

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>