



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 190 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WINSNESLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Kongsvinger og Omegns BBL
Storgata 12
2212 KONGSVINGER

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: Stig Fonås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 475 383	1 511 559
Sum inntekter		1 475 383	1 511 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 120	22 120
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	615 157	637 397
Sum kostnader		637 276	659 517
Driftsresultat		838 108	852 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 138	5 113
Sum finansinntekter		5 138	5 113
Annen finanskostnad		63 785	47 617
Sum finanskostnader		63 785	47 617
Netto finans		-58 646	-42 504
Ordinært resultat før skattekostnad		779 459	809 538
Ordinært resultat etter skattekostnad		779 459	809 538
Årsresultat		779 462	809 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		779 462	809 539
Sum overføringer og disponeringer		779 462	809 539



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	37 858 134	37 858 134
Sum varige driftsmidler		37 858 134	37 858 134
Sum anleggsmidler	13	37 858 134	37 858 134
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 117	5 118
Andre fordringer		160 179	138 575
Sum fordringer		163 296	143 693
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 692	328 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 692	328 730
Sum omløpsmidler		579 988	472 424
SUM EIENDELER		38 438 122	38 330 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 886 102	8 106 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		8 886 102	8 106 640
Sum egenkapital		8 986 102	8 206 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 264 085	2 432 534
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	27 105 449	27 618 946
Sum annen langsiktig gjeld		29 369 534	30 051 480
Sum langsiktig gjeld	13	29 369 533	30 051 479
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 257	65 572
Annen kortsiktig gjeld		1 230	6 866
Sum kortsiktig gjeld		82 487	72 438
Sum gjeld		29 452 020	30 123 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 438 122	38 330 558



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 593896

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 190 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WINSNESLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Kongsvinger og Omegns BBL
Brugata 16
2212 KONGSVINGER

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: Stig Fonås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 993 190 454
WINSNESLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2	1 475 383	1 511 559
Sum inntekter		1 475 383	1 511 560
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 120	22 120
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	615 157	637 397
Sum kostnader		637 276	659 517
Driftsresultat		838 108	852 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 138	5 113
Sum finansinntekter		5 138	5 113
Annen finanskostnad		63 785	47 617
Sum finanskostnader		63 785	47 617
Netto finans		-58 646	-42 504
Ordinært resultat før skattekostnad		779 459	809 538
Ordinært resultat etter skattekostnad		779 459	809 538
Årsresultat		779 462	809 539
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		779 462	809 539
Sum overføringer og disponeringer		779 462	809 539



Øvrig langsiktig gjeld	11,12	27 105 449	27 618 946
Sum annen langsiktig gjeld		29 369 534	30 051 480
Sum langsiktig gjeld	13	29 369 533	30 051 479
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		81 257	65 572
Annen kortsiktig gjeld		1 230	6 866
Sum kortsiktig gjeld		82 487	72 438
Sum gjeld		29 452 020	30 123 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 438 122	38 330 558



Organisasjonsnr: 993 190 454
WINSNESLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21	Budsjett 31.12.22	Budsjett 31.12.23
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader	1	904 229	895 718	898 875	1 052 886
Andre driftsinntekter	2	571 154	615 841	0	0
Sum inntekter		1 475 383	1 511 560	898 875	1 052 886
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	45 000
Pensjonskostnader, arbg,avg, sos kost	3	2 120	2 120	2 120	2 120
Revisjonshonorar	4	2 200	2 822	2 500	2 550
Forretningsførerhonorar		68 177	68 177	68 177	70 222
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Andre tjenester	6	8 482	1 768	15 145	39 474
Vedlikehold	5	43 692	90 078	76 500	108 500
Elektronisk kommunikasjon		145 561	130 559	138 960	153 400
Forsikring	7	44 043	38 751	44 039	56 012
Kommunale avgifter	8	242 924	246 824	255 743	297 602
Energi		33 908	30 519	23 500	57 630
Renhold, fellesareal		16 548	15 900	16 000	16 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 421	3 274	5 000	5 000
Andre driftskostnader	9	3 504	2 725	4 750	4 750
Tap på fordringer		-1 303	0	0	0
Sum driftskostnader		637 276	659 517	678 434	864 260
Driftsresultat		838 108	852 043	220 441	188 626
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 138	5 113	5 143	5 777
Rentekostnad		63 785	47 617	49 280	90 002
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-58 646	-42 504	-44 137	-84 225
Ekstraordinære inntekter- og kostnad					
Årsresultat		779 462	809 539	176 304	104 401
Overføring til/fra egenkapital		779 462	809 539	0	0

Winsnesløkka brl 993 190 454



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10	37 858 134	37 858 134
Sum anleggsmidler	13	37 858 134	37 858 134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 117	5 118
Andre fordringer		153 700	117 301
Andre omløpsmidler		6 479	21 274
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		416 692	328 730
Sum omløpsmidler		579 988	472 424
SUM EIENDELER		38 438 122	38 330 558

Winsnesløkka brl 993 190 454



Balanse

	Note	31.12.22	31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		8 886 102	8 106 640
Sum egenkapital		8 986 102	8 206 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	2 264 085	2 432 534
Annen langsiktig gjeld	12	11 855 449	12 368 946
Borettsinnskudd	11	15 250 000	15 250 000
Sum langsiktig gjeld	13	29 369 533	30 051 479
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 734
Leverandørgjeld		81 257	65 572
Annen kortsiktig gjeld		1 230	3 132
Sum kortsiktig gjeld		82 487	72 438
Sum gjeld		29 452 020	30 123 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 438 122	38 330 558

Kongsvinger 31.03.23
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Stig Fonås
Styreleder

Geir Manshaus
Styremedlem

Arild Hansen
Styremedlem

Winsnesløkka bri 993 190 454



Winsnesløkka brl 993 190 454

Disponible midler

	31.12.22	31.12.21
A. Disponible midler 01.01	399 986	349 376
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	779 462	809 539
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-168 449	-143 088
Restansvar IN	-571 154	-615 841
Andel Innbetaling IN	57 657	0
B. Årets endring disponible midler	97 515	50 610
C. Disponible midler	497 501	399 986
Kortsiktige fordringer	163 296	143 693
Kontanter og bank	416 692	328 730
Omløpsmidler	579 988	472 424
- Kortsiktig gjeld	-82 487	-72 438
Disponible midler	497 501	399 986



Winsnesløkka brl 993 190 454

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsrapport i borettslag og god regnskapsskikk. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og inngår ikke i reviderte tall.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert iht. nedbetalingstid. Gjeld som forutsetter innfridd i løpet av et år klassifiseres som kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag for betalte avdrag. Årlig avregning IN blir ikke reklassifisert fra fordring til gjeld da dette påvirker reskontroføringer.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling(IN) av borettslagets fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er regnskapsmessig behandlet etter gjeldsmetoden. Denne løsningen innebærer at nedbetalingene føres som en reduksjon i gjeld til långiver, og som forskuddsbetalte felleskostnader på egen gjeldskonto i regnskapet benevnt "Gjeld til IN".

Beregnet restansvar for IN beregnes som et forholdstall ut fra gjenværende fellesgjeld. Årets endring i restansvar knyttet til IN, inntektsføres i resultatregnskapet på egen konto benevnt "Restansvar IN-lån". Beregning av restansvar knyttet til IN-ordning, fremgår av note langsiktig gjeld.

Note 1 - Inndekning av felleskostnader

Differansen mellom bokført og budsjettert skyldes avregning IN-lån 31/12.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	31.12.22	31.12.21
3670 Restansvar IN-lån	571 154	615 841
Sum	571 154	615 841

Her er bokført årets andel av beregnet restansvar knyttet til individuelle nedbetalinger. Se note annen langsiktig gjeld.



Winsnesløkka brl 993 190 454

Note 3 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.22	31.12.21
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 120	2 120
Sum	22 120	22 120

Det har ikke vært ansatt noen personer i borettslaget i 2022

Borettslag er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	31.12.22	31.12.21
6701 Honorar revisjon	2 200	2 822
Sum	2 200	2 822

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	31.12.22	31.12.21
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	26 598	74 207
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 094	15 872
Sum	43 692	90 078

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 6 - Andre tjenester

	31.12.22	31.12.21
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	6 488	0
6790 Annen fremmed tjeneste	1 994	1 768
Sum	8 482	1 768

Andre fremmede tjenester kr 1.994,- er kostnader styreporta, generalforsamlingl .

Note 7 - Forsikring

	31.12.22	31.12.21
7500 Forsikringspremie	42 693	37 408
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 350	1 343
Sum	44 043	38 751



Winsnesløkka brl 993 190 454

Note 8 - Kommunale avgifter

	31.12.22	31.12.21
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	155 514	145 654
7760 Eiendomskatt	87 410	101 170
Sum	242 924	246 824



Winsnesløkka brl 993 190 454

Note 9 - Andre driftskostnader

	31.12.22	31.12.21
7720 Generalforsamling	896	300
7770 Bank og kortgebyrer	2 608	2 424
Sum	3 504	2 724

Note 10 - Bygninger og tomter

	Bygninger	Innglassing svaleganger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 791 146	66 988
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 791 146	66 988
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 791 146	66 988
Anskaffelsesår :	2009	2015
Antatt levetid i år :		

Kostpris for bygningene i 2008 var kr 37.770.000. Det er i tillegg aktivert kr 88.134 i påkostninger, herav kr. 66.988 i 2015 - jfr. årsberetningen for spesifikasjon av påkostningen. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 11 - Borettsinnskudd

	31.12.22	31.12.21
2250 Borettsinnskudd	15 250 000	15 250 000
Sum	-15 250 000	-15 250 000

Borettsinnskuddene er i sin helhet sikret med pant i eiendommen.



Winsnesløkka brl 993 190 454

Note 12 - Note - Langsiktig gjeld

	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Kreditor:	Vannstoppere	Finansiering nytt lag
Formål:		
Lånenummer:	12134493834	12115263143
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2008
Rentesats:	2.00 %	4.00 %
Beregnet innfridd:	31.12.2021	31.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	100 000	22 520 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 432 534
Avdrag i perioden:	0	168 449
Lånesaldo 31.12:	0	2 264 085
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 712 868
Andelssaldo 01.01:	0	12 368 946
Innbetalt IN i perioden:	0	57 657
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	571 154
Andelssaldo 31.12:	0	11 855 449
Sum pantegjeld for lån:	0	14 119 533

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12115263143	1	884 038	884 038
	2	564 280	1 128 560
	1	126 091	126 091
	1	125 396	125 396

Note 13 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29.369.533,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.22 en bokført verdi på kr 37.858.134.



Resultat og balanse med noter for Winsnesløkka brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Winsnesløkka brl

Styreleder	Stig Fonås (sign.)	28.04.2023
Styremedlem	Arild Hansen (sign.)	26.04.2023
Styremedlem	Geir Manshaus (sign.)	28.04.2023



BDO AS
Storgata 26
2212 Kongsvinger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Winsnesløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Winsnesløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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>

Kongsvinger, 05.05.2023
BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor