



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Oddbjørg Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 419 584	2 419 200
Sum inntekter		2 419 584	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	66 500	68 000
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	1 159 658	1 105 675
Sum kostnader		1 226 158	1 173 675
Driftsresultat		1 193 426	1 245 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	10	54 460	22 485
Sum finanskostnader	11	189 392	121 073
Netto finans		-134 932	-98 588
Ordinært resultat før skattekostnad		1 058 493	1 146 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 193 426	1 245 525
Årsresultat		1 058 493	1 146 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 493	0
Sum overføringer og disponeringer		1 058 493	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	26 883 434	26 883 434
Maskiner og anlegg	13	333 680	333 680
Sum varige driftsmidler		27 217 114	27 217 114
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 300
Sum fordringer		0	6 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 815 401	1 280 376
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 815 401	1 280 376
Sum omløpsmidler		1 815 401	1 286 676
SUM EIENDELER		29 032 514	28 503 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		17 659 726	16 273 360
Sum egenkapital		18 721 419	17 423 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14	3 885 383	4 637 784
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	6 400 000	6 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 285 383	11 037 784
Sum langsiktig gjeld		10 285 383	11 037 784
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 784	15 034
Annen kortsiktig gjeld		17 928	27 475
Sum kortsiktig gjeld		25 712	42 509
Sum gjeld		10 311 095	11 080 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 032 514	28 503 789



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 520658

Enheten

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

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: Oddbjørg Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 419 584	2 419 200
Sum inntekter		2 419 584	2 419 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	66 500	68 000
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 159 658	1 105 675
Sum kostnader		1 226 158	1 173 675
Driftsresultat		1 193 426	1 245 525
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	10	54 460	22 485
Sum finanskostnader	11	189 392	121 073
Netto finans		-134 932	-98 588
Ordinært resultat før skattekostnad		1 058 493	1 146 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 193 426	1 245 525
Årsresultat		1 058 493	1 146 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 058 493	0
Sum overføringer og disponeringer		1 058 493	0



Sum langsiktig gjeld	10 285 383	11 037 784
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 784	15 034
Annen kortsiktig gjeld	17 928	27 475
Sum kortsiktig gjeld	25 712	42 509
Sum gjeld	10 311 095	11 080 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 032 514	28 503 789



Organisasjonsnr: 976 283 066
KOMSA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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. 31.12.23 for Komsa Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2023	Resultat 2022	Budsjett 2024
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		2 419 584	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 492 172
Sum inntekter		2 419 584	2 419 200	2 419 200	2 419 200	2 492 172
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	4 700	4 700	4 615	5 000
Styrehonorar	2	66 500	68 000	68 000	68 000	66 500
Andre forvaltningstjenester		129 284	129 000	129 000	129 284	134 160
Kontigent boligbyggelag		12 448	12 600	12 600	12 389	12 600
Vedlikehold	3	245 435	58 000	58 000	248 196	865 200
Forsikring		162 213	162 400	162 400	150 336	172 023
Kommunale avgifter	4	530 959	533 200	533 200	494 476	590 000
Energi, strøm		26 315	25 000	25 000	21 874	25 000
Andre driftsutgifter	5	48 389	44 000	44 000	44 505	53 500
Sum utgifter		1 226 158	1 036 900	1 036 900	1 173 675	1 923 983
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 193 426	1 382 300	1 382 300	1 245 525	568 189
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	6	54 460	0	0	22 485	0
Finanskostnader	7	189 392	138 950	138 950	121 073	213 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-134 932	-138 950	-138 950	-98 588	-213 000
Periodens resultat		1 058 493	1 243 350	1 243 350	1 146 936	355 189



Balanse pr. 31.12.23 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.23	Balanse pr. 31.12.22
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		0	6 300
Sum fordringer		0	6 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 815 401	1 280 376
Sum omløpsmidler	10	1 815 401	1 286 676
SUM EIENDELER		29 032 514	28 503 789

Komsa Borettslag

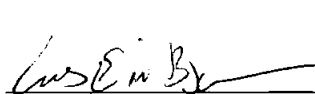


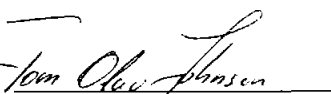
Balanse pr. 31.12.23 for Komsa Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.23	Balanse pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskudd egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 058 886	17 058 886
Akkumulert resultat		1 058 493	0
Sum opptjent egenkapital		18 117 379	17 058 886
Sum egenkapital	11	18 120 579	17 062 086
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning		600 840	361 410
Sum avsetninger og forpliktelser		600 840	361 410
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	12	3 885 383	4 637 784
Borettsinnskudd		6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		10 285 383	11 037 784
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 784	15 034
Påløpne renter		11 439	8 573
Annen kortsiktig gjeld		6 489	18 902
Sum kortsiktig gjeld		25 712	42 509
Sum gjeld		10 911 935	11 441 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 032 514	28 503 789
Pantestillelser	13	10 285 383	11 037 784


Alta 31.12.23

Styret for Komsa Borettslag


Lars Erik Bjørn
Styreleder


Tom Olav Johnsen
Styremedlem


Wencke Långe
Styremedlem


Bengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Komsa Borettslag



Noter 2023 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 veridfallet 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 2023 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

	2023	2022
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	36 500	32 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	30 000	36 000
Sum	66 500	68 000

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	1 474	0
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 791	7 548
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	2 740	3 238
6608 AVSATT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	239 430	237 410
Sum	245 435	248 196

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 EIENDOMSSKATT	91 830	91 830
7762 VANNAVGIFT	101 314	94 934
7763 KLOAKKAVGIFT (AVLØP)	134 064	117 671
7764 FEIEAVGIFT	14 670	21 640
7765 RENOVASJONSAVGIFT	189 080	168 401
Sum	530 959	494 476

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7768 Snørydding/strøing	35 625	34 875
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	3 274	3 310
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	9 490	6 320
Sum	48 389	44 505

Komsa Borettslag



Noter 2023 Komsa Borettslag

Note 6 - Finansinntekter

	2023	2022
8050 RENTEINTEKTER BANKINNSKUDD	54 368	22 357
8059 ANDRE RENTEINTEKTER (morarenter kunder)	92	128
Sum	-54 460	-22 485

Note 7 - Finansutgifter

	2023	2022
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	152 166	89 947
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	36 986	31 126
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	240	0
Sum	189 392	121 073

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,-.

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 244 166	1 240 023
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 058 493	1 146 936
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	239 430	237 410
Opptak/avdrag lån	-752 401	-1 380 203
B. Årets endringer disponible midler	545 522	4 143
C. Disponible midler	1 789 689	1 244 166

Komsa Borettslag



Noter 2023 Komsa Borettslag

Note 11 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	28 503 789
Sum gjeld forrige år	-11 441 703
Innskutt egenkapital	3 200
Egenkapital 31.12. forrige år	17 062 086
Årsresultat i år	1 058 493
Sum egenkapital 31.12. i år	18 120 579

Note 12 - 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:	5.71 %	3.391 %	2.771 %
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	1 102 925	654 859
Avdrag i perioden:	23 980	73 562	654 859
Lånesaldo 31.12:	2 856 020	1 029 363	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 645 518	630 165	0

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	121 418	3 885 376

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	10 285 383
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	27 217 113



Til generalforsamlingen i Komsa Borettslag

Enter Revisjon Finnmark AS

Markveien 57
Postboks 1208, 9504 Alta
Telefon: 78 49 40 40

epost: tm@enter-revisjon.no
Org. no: 997 397 649 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Komsa Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 058 493. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2023, 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, 15. mars 2024

Enter Revisjon Finnmark AS

Trond Madssen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 Komsa Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 419 584	2 419 200	2 419 200	2 492 172
Sum inntekter		2 419 584	2 419 200	2 419 200	2 492 172
Kostnader					
Styrehonorar	2	66 500	68 000	68 000	66 500
Revisjonshonorar	3	4 615	4 700	4 615	5 000
Forretningsførerhonorar		129 284	129 000	129 284	134 160
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	242 695	58 000	244 958	865 200
Annet vedlikehold	5	38 365	35 000	38 113	40 000
Forsikring	6	162 213	162 400	150 336	172 023
Kontingenter		12 448	12 600	12 389	12 600
Eiendomsavgift og renovasjon	7	530 959	533 200	494 476	590 000
Energi og brensel	8	26 315	25 000	21 874	25 000
Andre driftskostnader	9	12 764	9 000	9 630	13 500
Sum kostnader		1 226 158	1 036 900	1 173 675	1 923 983
Driftsresultat		1 193 426	1 382 300	1 245 525	568 189
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	10	54 460	0	22 485	0
Finanskostnader	11	189 392	138 950	121 073	213 000
Resultat finansposter		-134 932	-138 950	-98 588	-213 000
Ordinært resultat før skatt		1 058 493	1 243 350	1 146 936	355 189
Årets resultat		1 058 493	1 243 350	1 146 936	355 189
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 058 493	0	0	0
Sum disponeringer		1 058 493	0	0	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 244 166	0	0	1 789 689
Periodens resultat		1 058 493	1 243 350	1 146 936	355 189
Avdrag på lån		-23 980	0	0	0
Endring i disponible midler		1 058 493	1 243 350	1 146 936	355 189
Sum disponible midler		2 302 659	1 243 350	1 146 936	2 144 878



Balanse desember 2023 Komsa Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	13	24 543 401	24 543 401
Tomter	13	258 605	258 605
Garasjer	13	2 081 428	2 081 428
Andre varige fellesanlegg	13	333 680	333 680
Sum varige anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Sum anleggsmidler		27 217 113	27 217 113
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	6 300
Sum fordringer		0	6 300
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 815 401	1 280 376
Sum bankinnskudd og kontanter		1 815 401	1 280 376
Sum omløpsmidler		1 815 401	1 286 676
SUM EIENDELER		29 032 514	28 503 789

Komsa Borettslag



Balanse desember 2023 Komsa Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital 01.01		17 659 726	16 273 360
Årets endringer i egenkapital		1 058 493	1 146 936
Sum egenkapital 31.12		18 721 419	17 423 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13, 14	3 885 383	4 637 784
Borettsinnskudd	12, 13	6 400 000	6 400 000
Sum langsiktig gjeld		10 285 383	11 037 784
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 489	18 902
Leverandørgjeld		7 784	15 034
Påløpne renter		11 439	8 573
Sum kortsiktig gjeld		25 712	42 509
Sum gjeld		10 311 095	11 080 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 032 514	28 503 789

31.12.23

Komsa Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Lars Erik Bjørn
Styreleder

Wencke Lange
Styremedlem

Tom Olav Johnsen
Styremedlem

Komsa Borettslag



Komsa Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Komsa Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 473 408	2 419 200	943 104	2 168 018
Renter lån	139 008	0	92 160	213 000
Avdrag lån	807 168	0	1 383 936	111 154
Sum	2 419 584	2 419 200	2 419 200	2 492 172

Borettslaget består av 32 andeler.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	66 500	68 000	68 000	66 500
Sum	66 500	68 000	68 000	66 500

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	4 615	4 700	4 615	5 000
Sum	4 615	4 700	4 615	5 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 474	0	0	865 200
Reparasjon og vedlikehold elektro	1 791	0	7 548	0
Sum	242 695	58 000	244 958	865 200

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

Note 5 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snøbrøyting og gressklipping	35 625	35 000	34 875	40 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 740	0	3 238	0
Sum	38 365	35 000	38 113	40 000

Komsa Borettslag - noter



Komsa Borettslag - noter

Note 6 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikring bygninger	160 399	160 400	148 521	170 023
Premie sikringsfond felleskostnader	1 814	2 000	1 815	2 000
Sum	162 213	162 400	150 336	172 023

Note 7 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	439 129	441 200	402 646	498 000
Eiendoms- og festeavgift	91 830	92 000	91 830	92 000
Sum	530 959	533 200	494 476	590 000

Note 8 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	0	0	0	25 000
Sum	26 315	25 000	21 874	25 000

Komsa Borettslag - noter



Komsa Borettslag - noter

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Bank og kortgebyrer	3 274	4 000	3 310	3 500
Andre driftskostnader	9 490	5 000	6 320	10 000
Sum	12 764	9 000	9 630	13 500

Note 10 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	54 368	0	22 357	0
Renteinntekter fra beboere	92	0	128	0
Sum	54 460	0	22 485	0

Note 11 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	189 152	138 950	121 073	213 000
Annen finanskostnad	240	0	0	0
Sum	189 392	138 950	121 073	213 000

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 400 000	6 400 000
Sum	6 400 000	6 400 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	10 285 383	11 037 784
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	27 217 113	27 217 113

Komsa Borettslag - noter



Komsa Borettslag - noter

Note 14 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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:	5.71 %	3.391 %	2.771 %
Betingelser:	3 mnd Nibor	Flytende rente	Fast rente til 01.06.2020
Beregnet innfridd:	28.02.2054	01.04.2035	01.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 880 000	1 900 000	18 900 000
Lånesaldo 01.01:	2 880 000	1 102 925	654 859
Avdrag i perioden:	23 980	73 562	654 859
Lånesaldo 31.12:	2 856 020	1 029 363	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16705395 30	32	32 168	1 029 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49017886478	32	89 251	2 856 032