



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 356 796  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVITSANDHAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Johan Falkbergets vei 173  
7374 RØROS

### 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: Gunnar Harborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### 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, 24.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 491 468	1 447 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 491 468</b>	<b>1 447 980</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	28 728	5 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 223	13 222
Annen driftskostnad	3	713 564	829 305
<b>Sum kostnader</b>		<b>755 515</b>	<b>847 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>735 953</b>	<b>600 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 997	5 099
Annen finansinntekt		7 581	7 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 578</b>	<b>12 483</b>
Annen rentekostnad		198 599	87 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>198 599</b>	<b>87 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 021</b>	<b>-75 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		557 932	524 658
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	17 242 740	17 023 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	79 334	92 557
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 322 073</b>	<b>17 115 595</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 322 073</b>	<b>17 115 595</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 219	13 082
Andre fordringer		144 800	
<b>Sum fordringer</b>		<b>166 019</b>	<b>13 082</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	537 725	838 623
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>537 725</b>	<b>838 623</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>703 745</b>	<b>851 705</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 025 818</b>	<b>17 967 300</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	6	3 463 721	2 905 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 463 721</b>	<b>2 905 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 481 721</b>	<b>2 923 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	14 369 862	15 013 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 369 862</b>	<b>15 013 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 369 862</b>	<b>15 013 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		154 171	20 563
Annen kortsiktig gjeld		20 064	9 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 235</b>	<b>30 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 544 097</b>	<b>15 043 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 025 818</b>	<b>17 967 300</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673269

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 356 796  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVITSANDHAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Johan Falkbergets vei 173  
7374 RØROS

#### 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: Gunnar Harborg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### 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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 983 356 796  
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 491 468	1 447 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 491 468</b>	<b>1 447 980</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	28 728	5 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 223	13 222
Annen driftskostnad	3	713 564	829 305
<b>Sum kostnader</b>		<b>755 515</b>	<b>847 864</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>735 953</b>	<b>600 116</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 997	5 099
Annen finansinntekt		7 581	7 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 578</b>	<b>12 483</b>
Annen rentekostnad		198 599	87 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>198 599</b>	<b>87 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-178 021</b>	<b>-75 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		557 932	524 658
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>557 932</b>	<b>524 658</b>



Organisasjonsnr: 983 356 796  
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,4	17 242 740	17 023 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	79 334	92 557
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 322 073</b>	<b>17 115 595</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 322 073</b>	<b>17 115 595</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		21 219	13 082
Andre fordringer		144 800	
<b>Sum fordringer</b>		<b>166 019</b>	<b>13 082</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	537 725	838 623
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>537 725</b>	<b>838 623</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>703 745</b>	<b>851 705</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 025 818</b>	<b>17 967 300</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Andelskapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	3 463 721	2 905 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 463 721</b>	<b>2 905 789</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 481 721</b>	<b>2 923 789</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8,9	14 369 862	15 013 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 369 862</b>	<b>15 013 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 369 862</b>	<b>15 013 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		154 171	20 563
Annen kortsiktig gjeld		20 064	9 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 235</b>	<b>30 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 544 097</b>	<b>15 043 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 025 818</b>	<b>17 967 300</b>



Organisasjonsnr: 983 356 796  
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Noter 2023

**Kvitsandhage Borettslag**  
**Organisasjonsnr. 983 356 796**

### **Note - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

### **Salgsinntekter og kostnader**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Inntekter er vurdert til virkelig verdi av vederlaget fratrukket returer og rabatter. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

### **Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

#### *Varige driftsmidler*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

For egentilvirkede anleggsmidler har selskapet benyttet unntaksregelen for små foretak som gir adgang til å unnlate å ta med faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost.

#### *Fordringer*

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. Avsetning for tap gjøres basert på individuell vurdering av vesentlige kundefordringer. For øvrige kundefordringer gjøres det en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

#### *Gjeld*

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.



## Note 1 - Lønnskostnader mv.

	2023	2022
Lønnskostnader-Styrehonorar	27 000	5 016
Arbeidsgiveravgift	1 728	321
Pensjonskostnader	0	0
<b>Sum</b>	<b>28 728</b>	<b>5 337</b>

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

## Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.23	17 023 038	132 222	17 155 260
Tilgang kjøpte driftsmidler	219 702	0	219 702
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	0	0	0
Avgang realiserte driftsmidler	0	0	0
Investeringsstilskudd, nedskrevet	0	0	0
<b>Anskaffelseskostnad 31.12.23</b>	<b>17 242 740</b>	<b>132 222</b>	<b>17 374 962</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	0	-52 887	-52 887
Akkumulerte nedskr. 31.12.23	0	0	0
Akk. reverserte nedskr. 31.12.23	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.23</b>	<b>17 242 740</b>	<b>79 335</b>	<b>17 322 075</b>
Årets avskrivninger	0	13 223	13 223
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningssats	0%	0-10%	
Avskrivningsplan		lineær	



## Note 3- Annen driftskostnad

Reparasjon og vedlikehold		128 105
Malerarbeid	157 156	
Kabel og rør. 2022 overført bygninger	-69 900	
Diverse elektrikker	24 390	
Diverse kostnader	16 459	
Renovasjon, vann, avløp o l		196 210
Lys, varme		5 707
Utstyr, inventar, driftsmatr, rekvisita		10 903
Tv-Anlegg/Bredbånd		66 390
Revisjonshonorar		8 500
Regnskapshonorar		52 909
Snørydding		58 608
Forsikringspremie		72 737
Eiendom- og festeavgift		99 338
Annet		14 157
<b>SUM</b>		<b>713 565</b>

## Note 4 - Bygninger

Kostpris/Bokført verdi	17 242 740
(Tilgang 2023	219 701 kabelfremføring til ladestasjon for elbil)

Tomten er kjøpt

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

## Note 5 - Bankinnskudd

1980- Kapitalkonto	345 460
1920 - Bedriftskonto	192 265
<b>Sum</b>	<b>537 725</b>



## Note 6 - Egenkapital

	Andels- innskudd	Etter- betalingsfond	Medlems- kapitalkonto	Kollektiv egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	18 000			2 905 789	<b>2 923 789</b>
<b>Prinsippendringer og korrigeringer</b>					
<b>Egenkapital 01.01.2023</b>	18 000			2 905 789	<b>2 923 789</b>
<b>Årsresultat</b>				557 932	<b>557 932</b>
<b>Andre endringer</b>					
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	18 000			3 463 721	<b>3 481 721</b>

## Note 7 - Pantegjeld

Kvitsandhage Borettslag har følgende lån i 2023:

<b>Lånegiver og år for lånetopptak:</b>	<b>Husbanken 2002</b>
Opprinnelig lånebeløp;	13 430 000
Årets avdrag:	643 141
<b>Restgjeld pr 31.12</b>	<b>6 129 862</b>
Rentesats pr 31.12	3,377%
Innfrielsesår	2032

Restgjeld om 5 år utgjør ihht betalingsprognose fra Husbanken kr 2 685 424

## Note 8 - Borettsinnskudd

Opprinnelig Borettsinnskudd kr 8 240 000

## Note 9 - Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 240 000
Pantelån	6 129 862
<b>Totalt</b>	<b>14 369 862</b>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet er 17 242 739





Medlem av  
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA  
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i  
Kvitsandhage Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Konklusjon

Vi har revidert Kvitsandhage Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 557 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

Hovedkontor  
Tynset

Parkveien 1, 2500 Tynset  
 + 47 909 30 488  
 post@revisorkonsult.no

Avdelling  
Oslo

Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
 + 47 995 19 560  
 post@revisorkonsult.no

Avdelling  
Røros

Tollief Bredals vei 13, 7374 Røros  
 + 47 928 39 297  
 post@revisorkonsult.no



**Kvitsandhage Borettslag**  
**UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023**

Side 2


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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Røros, 21. mai 2024  
Revisorkonsult AS

  
Petter Gullikstad  
Statsautorisert revisor




Hovedkontor  
Tynset

 Parkveien 1, 2500 Tynset  
 + 47 62 20 21 80  
 [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Oslo

 Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
 + 47 911 80 082  
 [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Røros

 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros  
 + 47 928 85 246  
 [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)