



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVARTSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Kåre Oddbjørn Larsen
Kvartsvegen 27
9022 KROKELVDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	8 717 291	9 081 156
Sum inntekter		8 717 291	9 081 156
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	745 728	718 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16	37 030	37 030
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	3 574 913	4 111 573
Sum kostnader		4 357 671	4 866 987
Driftsresultat		4 359 620	4 214 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	18 052	25 135
Sum finanskostnader	13	1 211 831	1 709 377
Netto finans		-1 193 778	-1 684 241
Ordinært resultat før skattekostnad		4 359 620	4 214 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 359 620	4 214 169
Årsresultat		3 165 842	2 529 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 165 842	2 529 928
Sum overføringer og disponeringer		3 165 842	2 529 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 19	28 019 085	26 816 591
Maskiner og anlegg	16	33 275	70 305
Sum varige driftsmidler		28 052 360	26 886 896
Sum anleggsmidler		28 052 360	26 886 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		59 125	17 424
Andre fordringer		582 462	542 969
Sum fordringer		641 587	560 393
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 090 184	3 375 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 090 185	3 375 662
Sum omløpsmidler		6 731 772	3 936 055
SUM EIENDELER		34 784 132	30 822 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-45 718 286	-48 248 213



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	17	-42 541 343	-45 707 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	69 061 449	69 098 910
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	6 344 550	6 344 550
Sum annen langsiktig gjeld		75 405 999	75 443 460
Sum langsiktig gjeld		75 405 999	75 443 460
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 546 900	621 447
Skyldige offentlige avgifter		21 693	14 881
Annen kortsiktig gjeld	19,20	350 884	450 348
Sum kortsiktig gjeld		1 919 477	1 086 676
Sum gjeld		77 325 476	76 530 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 784 132	30 822 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 463455

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 679 434
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVARTSVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Kåre Oddbjørn Larsen
Kvartsvegen 27
9022 KROKELVDALEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	8 717 291	9 081 156
Sum inntekter		8 717 291	9 081 156
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	745 728	718 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	16	37 030	37 030
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 574 913	4 111 573
Sum kostnader		4 357 671	4 866 987
Driftsresultat		4 359 620	4 214 169
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	18 052	25 135
Sum finanskostnader	13	1 211 831	1 709 377
Netto finans		-1 193 778	-1 684 241
Ordinært resultat før skattekostnad		4 359 620	4 214 169
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 359 620	4 214 169
Årsresultat		3 165 842	2 529 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 165 842	2 529 928
Sum overføringer og disponeringer		3 165 842	2 529 928



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15,19	28 019 085	26 816 591
Maskiner og anlegg	16	33 275	70 305
Sum varige driftsmidler		28 052 360	26 886 896

Sum anleggsmidler		28 052 360	26 886 896
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		59 125	17 424
Andre fordringer		582 462	542 969
Sum fordringer		641 587	560 393

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 090 184	3 375 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 090 185	3 375 662

Sum omløpsmidler		6 731 772	3 936 055
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		34 784 132	30 822 951
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-45 718 286	-48 248 213
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	17	-42 541 343	-45 707 186
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	69 061 449	69 098 910
Øvrig langsiktig gjeld	18,19	6 344 550	6 344 550



Sum annen langsiktig gjeld	75 405 999	75 443 460
Sum langsiktig gjeld	75 405 999	75 443 460
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 546 900	621 447
Skyldige offentlige avgifter	21 693	14 881
Annen kortsiktig gjeld 19,20	350 884	450 348
Sum kortsiktig gjeld	1 919 477	1 086 676
Sum gjeld	77 325 476	76 530 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 784 132	30 822 951



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	332800.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.50

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor



Arsregnskap 2020 Kwartsvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 604 688	9 230 783	8 976 384	8 880 453
Andre driftsinntekter	2	112 603	110 000	104 772	110 000
Sum inntekter		8 717 291	9 340 783	9 081 156	8 990 453
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	412 928	417 241	376 784	443 513
Styrehonorar	4	332 800	346 800	341 600	355 503
Revisjonshonorar	5	11 808	9 932	9 103	10 035
Forretningsførerhonorar		181 008	181 000	181 008	186 348
Konsulenttjenester	6	1 500	21 500	3 563	11 500
Drift og vedlikehold	7	563 024	685 000	961 964	6 022 000
Kostnader TV/Internett		495 629	466 187	506 206	549 669
Forsikringskader	8	20 000	0	10 000	0
Forsikring	9	446 434	440 215	425 319	456 900
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	10	1 339 378	1 665 811	1 540 457	1 273 821
Energi og brensel		68 591	90 000	92 140	80 000
Andre driftskostnader	11	414 241	325 000	348 513	396 000
Avskrivninger	16	37 030	105 733	37 030	27 688
Sum kostnader		4 357 671	4 787 719	4 866 987	9 846 276
Driftsresultat		4 359 620	4 553 064	4 214 169	-855 822
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	18 052	44 000	25 135	8 700
Finanskostnader	13	1 211 831	1 922 370	1 709 377	926 425
Resultat finansposter		-1 193 778	-1 878 370	-1 684 241	-917 725
Årets resultat		3 165 842	2 674 694	2 529 928	-1 773 547
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		3 165 842	0	2 529 928	0
Sum disponeringer		3 165 842	0	2 529 928	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 849 380	2 849 380	2 961 537	4 812 291
Periodens resultat		3 165 842	2 674 694	2 529 928	-1 773 547
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		37 030	105 733	37 030	27 688
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-1 202 495	0	-24 394	0
Avdrag på lån		-2 665 117	-2 666 664	-2 654 721	-2 876 668
Opptak av lån		2 627 650	0	0	5 250 000
Endring i disponible midler		1 962 911	113 763	-112 157	627 472
Sum disponible midler		4 812 291	2 963 143	2 849 380	5 439 763



Balanse desember 2020 Kwartsvegen Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 19	24 935 247	24 855 247
Tomter	15, 19	1 936 950	1 936 950
Rehabilitering	19	1 146 888	24 394
Andre driftsmidler	16	33 275	70 305
Sum varige driftsmidler		28 052 360	26 886 896
Sum anleggsmidler		28 052 360	26 886 896
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 906	17 424
Fordringer forsikringsoppgjør		47 219	0
Forskuddsfakturerte kostnader		582 462	525 969
Kundefordringer		0	17 000
Sum fordringer		641 587	560 393
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		22 765	14 306
Innestående på driftskonto		6 052 992	3 353 609
Innestående på skattetrekkkonto		14 427	7 747
Sum bankinnskudd og kontanter		6 090 185	3 375 662
Sum omløpsmidler		6 731 772	3 936 055
SUM EIENDELER		34 784 132	30 822 951

Kwartsvegen Borettslag



Balanse desember 2020 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opp tjent egenkapital 01.01		-45 718 286	-48 248 213
Årets endringer i egenkapital		3 165 842	2 529 928
Sum egenkapital 31.12	17	-42 541 343	-45 707 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	69 061 449	69 098 910
Borettsinnskudd	18, 19	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
Sum langsiktig gjeld		75 405 999	75 443 460
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 987	13 615
Leverandørgjeld		1 546 900	621 447
Skyldig off. myndigheter		21 693	14 881
På løpt lønn, honorarer og feriepenger		31 257	36 887
På løpne renter		68 859	161 605
På løpne avdrag	19, 20	232 875	234 432
Gjeld finansieringsforetak		11 906	3 809
Sum kortsiktig gjeld		1 919 477	1 086 676
Sum gjeld		77 325 476	76 530 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 784 132	30 822 951

31.12.20

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen
Styreleder

Ulf Tore Nermo
Nestleder

Kjell Magne Moen
Styremedlem

Oddgeir Pettersen
Styremedlem

Gro Tove Bolstad
Styremedlem

Kvartsvegen Borettslag



Kvartsvegen 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.



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	3 407 256	3 407 256	3 340 656	3 765 564
Garasjeleie	701 750	702 000	666 000	702 000
Parkeringsleie	0	0	36 000	0
Renter lån	1 289 376	1 922 076	1 682 316	924 408
TV - Internett	466 200	466 187	518 148	544 761
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	2 666 664	2 666 664	2 666 664	2 877 120
Elbil lading	6 842	0	0	0
Sum	8 604 688	9 230 783	8 976 384	8 880 453

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter utleie	8 400	15 000	7 200	15 000
Brøyterefusjon	99 260	95 000	95 822	95 000
Inntekter el-billading	2 193	0	0	0
Andre inntekter	2 750	0	1 750	0
Sum	112 603	110 000	104 772	110 000

Andre inntekter er garasjebrikker.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn	246 490	0	0	260 510
Lønn til ansatte	79 306	0	0	0
Lønn til ansatte	0	250 000	244 423	0
Ordinær lønn vikar	0	65 000	0	75 000
Timelønn	0	0	62 971	0
Påløpte feriepenge	39 095	37 800	36 887	40 261
Gruppelivsforsikring (Faktura)	0	0	771	0
Andre honorarer	101	0	0	0
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	569	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	40 437	55 268	51 615	57 771
Pensjonskostnader Ytelse (faktura)	8 640	8 373	7 495	9 171
Yrkesskadeforsikring	0	800	0	0
Refusjon sykepenge	-1 710	0	-27 379	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	0	800
Sum	412 928	417 241	376 784	443 513

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. I tillegg har borettslaget sommervikarer på timelønn. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	346 800	341 600	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	332 800	0	0	355 503
Sum	332 800	346 800	341 600	355 503

Honoraret er i sin helhet utbetalt til styret - både fast godtgjørelse og møtegodtgjørelse.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	11 808	9 932	9 103	10 035
Sum	11 808	9 932	9 103	10 035

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva, i tillegg til ekstrarevisjon knyttet til vesentlig vedlikehold og utvidet kontroll testing.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	0	10 000	713	0
Teknisk rådgivning	1 500	11 500	2 850	11 500
Sum	1 500	21 500	3 563	11 500

Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	7 293	0	0	5 380 000
Vedlikehold bygg	93 201	179 000	203 062	0
Vvs	72 909	135 000	49 670	200 000
Elektro	15 803	25 000	79 121	80 000
Utvendig anlegg	134 708	50 000	60 980	100 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	69 237	81 000	22 629	81 000
Brannsikring	111 600	140 000	148 730	141 000
Malingsarbeid	3 248	0	0	5 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	0	0	10 456	0
Egne lokaler/leiligheter	18 878	40 000	348 348	0
Kostnader dugnad	36 148	35 000	38 968	35 000
Sum	563 024	685 000	961 964	6 022 000

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



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Refusjon forsikring	-125 747	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	145 747	0	10 000	0
Sum	20 000	0	10 000	0

Borettslaget har hatt to forsikringsskader i 2020.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	437 203	430 915	0	448 000
Forsikring bygninger	0	0	416 343	0
Premie sikringsfond	0	0	8 976	0
Premie sikringsfond	9 231	9 300	0	8 900
Sum	446 434	440 215	425 319	456 900

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	991 396	1 282 704	28 908	925 839
Eiendoms- og festeavgift	347 982	383 107	0	347 982
Eiendomsskatt	0	0	406 527	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	1 105 022	0
Sum	1 339 378	1 665 811	1 540 457	1 273 821



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	6 350	0	0	0
Andre leiekostnader	0	0	0	18 700
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	11 416	25 000	19 712	20 000
Arbeidslær, verneutstyr	4 841	0	4 744	0
Snøbrøyting og strøing	320 162	215 000	254 362	280 000
Kontorrekvisita/kopiering	24 220	10 000	8 275	20 000
Kurs, reiser, møter	0	10 000	4 603	0
Kostnader tillitsvalgte	0	5 000	2 304	5 000
Elektronisk kommunikasjon	15 432	20 000	19 957	12 000
Internett	4 812	5 000	3 766	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	4 424	10 000	5 093	10 000
Bank og kortgebyr	1 902	2 000	2 256	2 300
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Omkostninger, gebyr, salær kunder	0	0	1 750	0
Velferd	3 785	10 000	3 849	10 000
Andre driftskostnader	13 898	10 000	14 843	10 000
Sum	414 241	325 000	348 513	396 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	18 052	44 000	25 135	8 700
Sum	18 052	44 000	25 135	8 700

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	1 814	0	336	0
Pantegjeldsrenter	1 210 017	1 922 000	1 709 041	924 195
Andre rentekostnader	0	370	0	2 230
Sum	1 211 831	1 922 370	1 709 377	926 425

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 1974

Kostpris opprinnelig	22 489 550
Rehabilitering 1993	1 248 578
Rehabilitering 2010	500 000
Søppelsuganlegg	617 119
Bokført verdi pr. 31.12.	24 855 247

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

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelseiligheter 2020:

5 stk. 4-roms leilighet

**Gj.snittlig
omsetningsverdi**
3 857 417

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt: **1 936 950**

Gnr 14/ bnr 112

Tomten er kjøpt i 1974

Note 16 - Andre driftsmidler

	Pulverapparat	Lekeutstyr	Lekeutstyr	Postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 944	264 914	30 894	74 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 944	264 914	30 894	74 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 944	247 252	28 318	61 462
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	17 662	2 575	13 038
Årets avskrivninger :	0	26 491	3 089	7 450
Anskaffelsesår :	2012	2011	2011	2012
Antatt levetid i år :	3	10	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 17 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-45 718 286	-48 248 213
Årets endringer i egenkapital	3 165 842	2 529 928
Sum egenkapital pr. 31.12.	-42 541 343	-45 707 186

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn i årsregnskapet.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
Sum	19	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	75 537 824	75 576 842
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	28 019 085	26 816 591



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:		Refinansiering lån i DNB
Lånenummer:	46127079137	47508481795
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	1,37 %	1,34 %
Betingelser:	3 mnd nibor + margin 0,85%	3 mnd NIBOR + margin (p.t. 0,85 %)
Beregnet innfridd:	28.05.2033	29.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	69 333 342
Avdrag i perioden:	0	2 666 668
Opptak i perioden:	2 627 650	0
Lånesaldo 31.12:	2 627 650	66 666 674

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	23 673	2 627 703
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	600 601	66 666 711
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 46127079137 har første avdrag 28.02.2021 med kr 52 500	111	23 673	158



Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	08.04.2021
Styremedlem	Ulf Tore Neramo (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	08.04.2021
Styremedlem	Gro Tove Bolstad (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Oddgeir Pettersen (sign.)	07.04.2021