



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 794 429	9 013 260
Sum inntekter		9 794 429	9 013 260
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	788 344	851 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	5 588	27 687
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	4 390 330	3 651 102
Sum kostnader		5 184 262	4 530 212
Driftsresultat		4 610 167	4 483 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	60 847	16 347
Sum finanskostnader	17	1 744 123	898 927
Netto finans		-1 683 276	-882 580
Ordinært resultat før skattekostnad		4 610 167	4 483 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 610 167	4 483 047
Årsresultat		2 926 891	3 600 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 926 891	3 600 468
Sum overføringer og disponeringer		2 926 891	3 600 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,25	33 140 483	32 852 750
Maskiner og anlegg	21	0	5 588
Sum varige driftsmidler		33 140 483	32 858 338
Sum anleggsmidler		33 940 601	32 858 338
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 783	173 196
Andre fordringer		666 270	612 526
Sum fordringer		674 053	785 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	3 631 027	4 016 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 909	4 016 975
Sum omløpsmidler		3 504 962	4 802 697
SUM EIENDELER		37 445 563	37 661 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-38 951 976	-42 552 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	23	-36 013 984	-38 940 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	65 906 899	68 783 567
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 344 550	6 344 550
Sum annen langsiktig gjeld		72 251 449	75 128 117
Sum langsiktig gjeld		72 251 449	75 128 117
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		608 551	973 604
Skyldige offentlige avgifter		21 412	26 919
Annen kortsiktig gjeld	25,26	578 135	473 271
Sum kortsiktig gjeld		1 208 098	1 473 794
Sum gjeld		73 459 547	76 601 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 445 563	37 661 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 401876

Enheten

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

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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 24.05.2023



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 794 429	9 013 260
Sum inntekter		9 794 429	9 013 260
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	788 344	851 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	5 588	27 687
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 390 330	3 651 102
Sum kostnader		5 184 262	4 530 212
Driftsresultat		4 610 167	4 483 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	60 847	16 347
Sum finanskostnader	17	1 744 123	898 927
Netto finans		-1 683 276	-882 580
Ordinært resultat før skattekostnad		4 610 167	4 483 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 610 167	4 483 047
Årsresultat		2 926 891	3 600 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 926 891	3 600 468
Sum overføringer og disponeringer		2 926 891	3 600 468



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	33 140 483	32 852 750
Maskiner og anlegg	21	0	5 588
Sum varige driftsmidler		33 140 483	32 858 338

Sum anleggsmidler		33 940 601	32 858 338
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		7 783	173 196
Andre fordringer		666 270	612 526
Sum fordringer		674 053	785 722

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	3 631 027	4 016 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 909	4 016 975

Sum omløpsmidler		3 504 962	4 802 697
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		37 445 563	37 661 035
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-38 951 976	-42 552 443
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	23	-36 013 984	-38 940 876
------------------------	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	65 906 899	68 783 567
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	6 344 550	6 344 550



Sum annen langsiktig gjeld	72 251 449	75 128 117
Sum langsiktig gjeld	72 251 449	75 128 117
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	608 551	973 604
Skyldige offentlige avgifter	21 412	26 919
Annen kortsiktig gjeld 25,26	578 135	473 271
Sum kortsiktig gjeld	1 208 098	1 473 794
Sum gjeld	73 459 547	76 601 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 445 563	37 661 035



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50

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



		Årsregnskap 2022 Kvartsvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 537 156	9 337 356	8 879 130	11 136 031
Andre driftsinntekter	2	257 273	132 260	134 130	135 260
Sum inntekter		9 794 429	9 469 616	9 013 260	11 271 291
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	419 036	453 803	485 822	451 441
Styreonorar	4	369 308	368 055	365 602	382 777
Revisjonshonorar	5	10 700	10 700	10 035	12 000
Forretningsførerhonorar		186 348	186 348	186 348	193 430
Konsulentjenester	6	5 688	11 600	16 063	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	550 217	495 000	207 225	677 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	62 331	80 500	180 465	20 000
Annet vedlikehold	9	521 654	349 800	270 943	433 600
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	158 253	193 900	1 419	212 000
Kostnader TV/Internett		601 194	616 716	583 271	643 776
Forsikringskader	11	20 000	0	20 000	0
Forsikring	12	502 899	516 696	473 410	537 300
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 538 848	1 549 471	1 476 235	1 659 000
Energi og brensel	14	86 824	100 000	92 882	103 000
Andre driftskostnader	15	112 074	111 700	99 506	130 400
Avskrivninger	21	5 588	5 588	27 687	0
Sum kostnader		5 184 262	5 083 177	4 530 212	5 504 024
Driftsresultat		4 610 167	4 386 439	4 483 048	5 767 267
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	60 847	5 696	16 347	55 000
Finanskostnader	17	1 744 123	1 109 411	898 927	2 880 792
Resultat finansposter		-1 683 276	-1 103 715	-882 580	-2 825 792
Årets resultat		2 926 891	3 282 724	3 600 468	2 941 475
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 926 891	0	3 600 468	0
Sum disponeringer		2 926 891	0	3 600 468	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 328 899	3 328 899	4 812 291	2 296 859
Periodens resultat		2 926 891	3 282 724	3 600 468	2 941 475
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		5 588	5 588	27 687	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-287 733	0	-4 833 665	0
Avdrag på lån		-2 876 668	-2 876 667	-2 900 232	-2 876 667
Opptak av lån		0	0	2 622 350	0
Innskudd øremerkede midler		-800 118	-350 000	0	0
Endring i disponible midler		-1 032 040	61 645	-1 483 392	64 808
Sum disponible midler		2 296 859	3 390 544	3 328 899	2 361 667

Kvartsvegen Borettslag - Årsregnskap 2022



Balanse desember 2022 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	31 203 533	24 935 247
Tomter	19, 25	1 936 950	1 936 950
Rehabilitering	20, 25	0	5 980 553
Andre driftsmidler	21	0	5 588
Sum varige anleggsmidler		33 140 483	32 858 338
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	800 118	0
Sum finansielle anleggsmidler		800 118	0
Sum anleggsmidler		33 940 601	32 858 338
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		7 783	13 280
Fordringer forsikringsoppgjør		0	159 916
Forskuddsfakturerte kostnader		640 175	609 026
Kundefordringer		26 095	0
Andre fordringer		0	3 500
Sum fordringer		674 053	785 722
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		36 883	29 465
Innestående på driftskonto		2 781 148	3 970 065
Innestående på skattetrekkskonto		12 878	17 445
Sum bankinnskudd og kontanter		2 830 909	4 016 975
Sum omløpsmidler		3 504 962	4 802 697
SUM EIENDELER		37 445 563	37 661 035

Kvartsvegen Borettslag



Balanse desember 2022 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-38 951 976	-42 552 443
Årets endringer i egenkapital		2 926 891	3 600 468
Sum egenkapital 31.12	23	-36 013 984	-38 940 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	65 906 899	68 783 567
Borettsinnskudd	24, 25	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
Sum langsiktig gjeld		72 251 449	75 128 117
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 719	6 983
Leverandørgjeld		608 551	973 604
Skyldig off. myndigheter		21 412	26 919
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		39 798	44 416
Påløpne renter		261 460	90 008
Påløpne avdrag	25, 26	256 439	256 439
Annen kortsiktig gjeld		0	69 878
Gjeld finansieringsforetak		8 719	5 547
Sum kortsiktig gjeld		1 208 098	1 473 794
Sum gjeld		73 459 547	76 601 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 445 563	37 661 035

31.12.22

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen
Styreleder

Oddgeir Pettersen
Nestleder

Kjell Magne Moen
Styremedlem

Lillian Foshaug Engen
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:

Avskrivingsraten 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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	3 965 364	3 965 364	3 765 564	3 965 364
Garasjeleie	702 000	702 000	701 250	702 000
Renter lån	1 309 356	1 109 556	924 408	2 880 712
TV - Internett	616 716	616 716	544 788	644 688
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 000	66 600
Avdrag lån	2 877 120	2 877 120	2 877 120	2 876 667
Sum	9 537 156	9 337 356	8 879 130	11 136 031

Borettslaget består av 111 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter utleie	12 400	8 000	5 200	16 000
Brøyterefusjon	121 044	99 260	103 726	99 260
Inntekter elbillading	46 015	25 000	23 704	20 000
Andre inntekter	77 814	0	1 500	0
Sum	257 273	132 260	134 130	135 260

Andre inntekter er egenandel for vv beredere 2 stk à 3 500, garasjebrikker kr 500. Resternde kr 70 314 er innbetaling fra de andelseierne for vindu takoverbygg.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	331 653	344 281	356 088	264 000
Timelønn	0	0	0	80 000
Overtid	0	0	12 926	0
Påløpte feriepenger	39 798	41 314	44 416	41 314
Arbeidsgiveravgift	54 897	59 538	59 208	57 457
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	3 144	0	3 509	0
Pensjonskostnader	9 047	8 670	9 674	8 670
Refusjon sykepenger	-19 504	0	0	0
Sum	419 036	453 803	485 822	451 441

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. Borettslaget har også midlertidig ansatte sommerhjelp på timelønn. Borettslaget har tjenstepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	369 308	368 055	365 602	382 777
Sum	369 308	368 055	365 602	382 777

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

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	10 700	10 700	10 035	12 000
Sum	10 700	10 700	10 035	12 000

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	10 000	14 500	0
Honorar for juridisk rådgivning	4 125	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	1 563	1 600	1 563	5 000
Sum	5 688	11 600	16 063	15 000

Honorar juridisk rådgivning gjelder egenandel ved rettshjelp.
Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	237 355	150 000	29 472	512 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	243 950	265 000	160 927	155 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	68 913	80 000	16 826	10 000
Sum	550 217	495 000	207 225	677 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	62 331	60 500	137 309	10 000
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	0	20 000	43 156	10 000
Sum	62 331	80 500	180 465	20 000

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



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	364 586	289 800	238 996	285 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	30 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	108 858	0	0	60 000
Annet vedlikehold	48 210	30 000	31 947	88 600
Sum	521 654	349 800	270 943	433 600

Annet vedlikehold består av kr 25 800 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 20 968 gjelder conainerleie ifm dugnad og resterende er mat ifm dugnad.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	44 034	42 860	0	55 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	104 701	151 040	1 419	157 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	9 518	0	0	0
Sum	158 253	193 900	1 419	212 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	-82 550	0	-149 916	0
Kostnad forsikringskade	102 550	0	169 916	0
Sum	20 000	0	20 000	0

Borettslaget har hatt to forsikringskader i 2022, egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	493 559	507 396	464 530	528 000
Premie sikringsfond felleskostnader	9 340	9 300	8 880	9 300
Sum	502 899	516 696	473 410	537 300

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 165 109	1 204 428	1 131 193	1 285 000
Eiendoms- og festeavgift	373 739	345 043	345 043	374 000
Sum	1 538 848	1 549 471	1 476 235	1 659 000

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	86 824	100 000	92 882	103 000
Sum	86 824	100 000	92 882	103 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	10 000	6 900	0
Renhold	0	0	1 088	5 000
Annen leiekostnad	1 315	20 300	13 815	1 400
Verktøy	2 604	5 000	5 659	10 000
Inventar	0	0	0	10 000
Driftsmateriale	10 070	0	0	10 000
Datautstyr (hardware)	29 338	0	0	1 500
Arbeidsklær og verneutstyr	1 822	0	7 520	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	9 296	0
Kontorrekvisita	13 086	15 000	16 885	16 000
Kurs, reiser, møter	0	6 500	0	7 000
Elektronisk kommunikasjon	18 600	16 000	15 589	18 000
Drivstoff	1 709	0	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 808	5 500	5 191	5 500
Fast bilgodtgj oppgavepliktig fra lønnsystemet	577	0	786	0
Gaver	515	0	0	0
Styrekostnader	5 906	10 000	2 933	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	13 079	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 098	2 300	1 944	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	875	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	10 000	0	11 000
Andre driftskostnader	4 547	8 100	8 026	9 000
Sum	112 074	111 700	99 506	130 400

Andre driftskostnader er i hovedsak tømning av hundebokser og antivirusprogram.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	60 847	5 696	16 347	55 000
Sum	60 847	5 696	16 347	55 000

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 743 805	1 109 331	898 874	2 880 712
Andre rentekostnader	318	0	53	0
Annen finanskostnad	0	80	0	80
Sum	1 744 123	1 109 411	898 927	2 880 792

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1974

Kostpris opprinnelig	22 489 550
Rehabilitering 1993	1 248 578
Rehabilitering 2010	500 000
Sjøpelsuganlegg 2019	617 119
Ladestasjoner EL-bil 2021-2022	545 800
Takoverbygg 2020-2022	5 802 485
Bokført verdi pr. 31.12.	31 203 532

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 andelsleiligheter 2022:

2 stk. 4-roms leilighet

Gj.snittlig
omsetningsverdi inkl
andel fellesgjeld
4 135 503

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 936 950

Gnr 14/ bnr 112

Tomten er kjøpt i 1974

Note 20 - Rehabilitering

Takoverbygg terrasser	5 980 553
Sum rehabilitering	5 980 553

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 21 - Andre driftsmidler

	Pulverapparat	Løkeutstyr	Løkeutstyr	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	264 914	30 894	74 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 588
Anskaffelsesår :	2012	2011	2011	2012
Antatt levetid i år :	3	10	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Øremerkede midler

	2022	2021
Innskudd	800 118	0
Sum	800 118	0

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-38 951 976	-42 552 443
Årets endringer i egenkapital	2 926 891	3 600 468
Sum egenkapital pr. 31.12.	-36 013 984	-38 940 876

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 24 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
Sum	25	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	72 406 838	75 283 506
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	32 852 750

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 26 - 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:	4.43 %	4.43 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	3 mnd NIBOR + margin (p.t. 0,85 %)
Beregnet innfridd:	28.11.2045	29.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 040 000	64 000 006
Avdrag i perioden:	210 000	2 666 668
Lånesaldo 31.12:	4 830 000	61 333 338

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	43 514	4 830 054
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	552 553	61 333 383



Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Oddgeir Pettersen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Lillian Foshaug Engen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Gro Tove Bolstad (sign.)	28.03.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 30. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: SQA4F-M4MD1-464HD-M4NB-46KEE-FONEG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-03-30 12:25:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Q4T-M4MDT-464HD-M4fNB-46KEF-FONEG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>