



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Thorleif Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 543 812	1 491 468
Sum inntekter		1 543 812	1 491 468
Kostnader			
Lønnskostnad	1	27 310	28 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 222	13 223
Annen driftskostnad	3	755 738	713 564
Sum kostnader		796 269	755 515
Driftsresultat		747 543	735 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 819	12 997
Annen finansinntekt		8 064	7 581
Sum finansinntekter		17 883	20 578
Annen rentekostnad		267 235	198 599
Sum finanskostnader		267 235	198 599
Netto finans		-249 352	-178 021
Resultat før skattekostnad		498 191	557 932
Årsresultat	4	498 191	557 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		498 191	557 932
Totalresultat		498 191	557 932
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		498 191	557 932
Sum overføringer og disponeringer		498 191	557 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 9	17 242 740	17 242 740
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	66 112	79 334
Sum varige driftsmidler	2	17 308 851	17 322 073
Sum anleggsmidler		17 308 851	17 322 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		178	21 219
Andre kortsiktige fordringer		154 833	144 800
Sum fordringer		155 011	166 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	505 522	537 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 522	537 725
Sum omløpsmidler		660 533	703 745
SUM EIENDELER		17 969 384	18 025 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 961 912	3 463 721
Sum opptjent egenkapital		3 961 912	3 463 721
Sum egenkapital	4	3 979 912	3 481 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 502 409	6 129 862
Langsiktig konserngjeld	8	8 240 000	8 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 742 409	14 369 862
Sum langsiktig gjeld		13 742 409	14 369 862
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		225 267	154 171
Annen kortsiktig gjeld		21 797	20 064
Sum kortsiktig gjeld		247 064	174 235
Sum gjeld		13 989 473	14 544 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 969 384	18 025 818
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686271

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Thorleif Thorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 983 356 796
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 543 812	1 491 468
Sum inntekter		1 543 812	1 491 468
Kostnader			
Lønnskostnad	1	27 310	28 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 222	13 223
Annen driftskostnad	3	755 738	713 564
Sum kostnader		796 269	755 515
Driftsresultat		747 543	735 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 819	12 997
Annen finansinntekt		8 064	7 581
Sum finansinntekter		17 883	20 578
Annen rentekostnad		267 235	198 599
Sum finanskostnader		267 235	198 599
Netto finans		-249 352	-178 021
Resultat før skattekostnad		498 191	557 932
Årsresultat	4	498 191	557 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		498 191	557 932
Totalresultat		498 191	557 932
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		498 191	557 932
Sum overføringer og disponeringer		498 191	557 932



Organisasjonsnr: 983 356 796
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 9	17 242 740	17 242 740
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	66 112	79 334
Sum varige driftsmidler	2	17 308 851	17 322 073

Sum anleggsmidler

17 308 851 **17 322 073**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		178	21 219
Andre kortsiktige fordringer		154 833	144 800
Sum fordringer		155 011	166 019

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	505 522	537 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 522	537 725

Sum omløpsmidler

660 533 **703 745**

SUM EIENDELER

17 969 384 **18 025 818**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		3 961 912	3 463 721
Sum opptjent egenkapital		3 961 912	3 463 721



Sum egenkapital	4	3 979 912	3 481 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	5 502 409	6 129 862
Langsiktig konserngjeld	8	8 240 000	8 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 742 409	14 369 862
Sum langsiktig gjeld		13 742 409	14 369 862
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		225 267	154 171
Annen kortsiktig gjeld		21 797	20 064
Sum kortsiktig gjeld		247 064	174 235
Sum gjeld		13 989 473	14 544 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 969 384	18 025 818
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 983 356 796
KVITSANDHAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



Årsregnskap 2024

Kvitsandhage Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 983 356 796



RESULTATREGNSKAP

KVITSANDHAGE BORETTSLAG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 543 812	1 491 468
Sum driftsinntekter		1 543 812	1 491 468
Lønnskostnad	1	27 310	28 728
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	13 222	13 223
Annen driftskostnad	3	755 738	713 564
Sum driftskostnader		796 269	755 515
Driftsresultat		747 543	735 953
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		9 819	12 997
Annen finansinntekt		8 064	7 581
Annen rentekostnad		267 235	198 599
Resultat av finansposter		-249 352	-178 021
Årsresultat	4	498 191	557 932
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		498 191	557 932
Sum overføringer		498 191	557 932



BALANSE

KVITSANDHAGE BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5, 9	17 242 740	17 242 740
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	66 112	79 334
Sum varige driftsmidler	2	17 308 851	17 322 073
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		17 308 851	17 322 073
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		178	21 219
Andre kortsiktige fordringer		154 833	144 800
Sum fordringer		155 011	166 019
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	505 522	537 725
Sum omløpsmidler		660 533	703 745
Sum eiendeler		17 969 384	18 025 818



BALANSE

KVITSANDHAGE BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 961 912	3 463 721
Sum opptjent egenkapital		3 961 912	3 463 721
Sum egenkapital	4	3 979 912	3 481 721
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 502 409	6 129 862
Borettsinnskudd	8	8 240 000	8 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 742 409	14 369 862
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		225 267	154 171
Annen kortsiktig gjeld		21 797	20 064
Sum kortsiktig gjeld		247 064	174 235
Sum gjeld		13 989 473	14 544 097
Sum egenkapital og gjeld		17 969 384	18 025 818

23.05.2025

Styret i Kvitsandhage Borettslag

Thorleif Thorsen
styreleder

Magne Ringdal Vollset
styremedlem

Alf Svein Kristian Thuen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Borettslagets inntekter består av husleieinntekter. Disse bokføres løpende etter inngåtte husleieavtaler.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER - STYREHONORAR

	2024	2023
Lønninger	25 667	27 000
Arbeidsgiveravgift	1 643	1 728
Sum	27 310	28 728

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	17 242 740	132 222	17 374 962
= Anskaffelseskost 31.12.24	17 242 740	132 222	17 374 962
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24		66 109	66 109
= Bokført verdi 31.12.24	17 242 740	66 113	17 308 853
Årets ordinære avskrivninger		13 222	13 222
Økonomisk levetid		10 år	

Note 3 Annen driftskostnad

Renovasjon, vann, avløp o l	170 068
Lys, varme	4 321
Utstyr, inventar, driftsmatr, rekvisita	7 422
Reparasjon og vedlikehold	149 226
Tv-Anlegg/Bredbånd	66 390
Revisjonshonorar	16 000
Regnskapshonorar	87 878
Snørydding	48 856
Forsikringspremie	78 410
Eiendom- og festeavgift	110 693
Annet	16 473
Sum	755 738

Reparasjon og vedlikehold

Malerarbeid	142 237
Diverse elektrikker	2 956
Diverse kostnader	4 033
Sum	149 226



Note 4 Egenkapital

	Andels- innskudd	Etter- betalingsfond	Medlems- kapitalkonto	Kollektiv egenkapital	Sum egenkapital	
Pr. 31.12.2023	18 000		0	0	3 463 721	3 481 721
Årets resultat					498 191	498 191
Pr 31.12.2024	18 000		0	0	3 961 912	3 979 912

Note 5 Bygninger

Kostpris/Bokført verdi	17 242 740
Tomten er kjøpt	

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

Note 6 Bankinnskudd

1980 Kapitalkonto	254 845
1920 Bedriftskonto	250 677
Sum	505 522

Note 7 Pantegjeld

Kvitsandhage Borettslag har følgende lån i 2024

Lånegiver og år for låneopptak	Husbanken 2002
Opprinnelig lånebeløp	13 430 000
Årets Avdrag	627 453
Restgjeld pr 31.12	5 502 409
Rentesats pr 31.12	4,707
Innfrielsesår	2032

Restgjeld som forfaller til betaling 5 år fra 31.12.24 er kr 1 907 567

Note 8 Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 8 240 000



Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 502 409	6 129 862
Borettsinnskudd	8 240 000	8 240 000
Sum	13 742 409	14 369 862
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	17 242 740	17 242 740
Sum	17 242 740	17 242 740



REVISORKONSULT

TYNSET RØROS OSLO

Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til Årsmøtet i
Kvitsandhage Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Konklusjon

Vi har revidert Kvitsandhage Borettslags årsregnskap som viser et årsresultat på kr 498 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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

Avdeling
Oslo

📍 Østengjøveien 36, 0667 Oslo
☎ + 47 995 19 560
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

📍 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
☎ + 47 928 39 297
✉ post@revisorkonsult.no

Penneo Dokumentnøkkel: S2U2R-CQTP8-AHZM9-K5HHH-PXXOW-JGGVX



Kvitsandhage Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

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 avvirket.

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, 18. mai 2025
Revisorkonsult AS

Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S2U2R-CQTP8-AHZM9-K5HIH-PXXOW-JGVX

Hovedkontor
Tynset
📍 Parkveien 1, 2500 Tynset
☎ + 47 909 30 488
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
📍 Østensjøveien 36, 0667 Oslo
☎ + 47 995 19 560
✉ post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
📍 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
☎ + 47 928 39 297
✉ post@revisorkonsult.no



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."

Gullikstad, Petter

Ekstern revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-118993

IP: 213.138.xxx.xxx

2025-05-18 14:17:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S2U2R-CQTP8-AHZM9-K5HH-PXXOW-JGVX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.