



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	955 757 459
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KVARTALENE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	V/Polarlys Boligbyggelag Markveien 14 9510 ALTA

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:	Karstein Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 512 339	7 423 635
Sum inntekter		7 512 339	7 423 635
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	252 018	223 702
Annen driftskostnad	1,4,5,6	4 165 893	6 180 188
Sum kostnader		4 417 910	6 403 889
Driftsresultat		3 094 429	1 019 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	16 215	4 548
Sum finanskostnader	8	757 760	3 637 812
Netto finans		-741 545	-3 633 263
Ordinært resultat før skattekostnad		3 094 428	1 019 745
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 094 428	1 019 745
Årsresultat		2 352 884	-2 613 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	15 226 360	15 226 360
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		75 276	32 043
Andre fordringer		0	-84 691
Sum fordringer		75 276	-52 648
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 942	587 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 942	587 426
Sum omløpsmidler	14	1 472 219	534 777
SUM EIENDELER		16 698 578	15 761 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 351 320	-28 704 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-26 351 320	-28 704 204
Sum egenkapital	12	-26 340 820	-28 693 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	38 997 386	40 572 182
Øvrig langsiktig gjeld		3 642 000	3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 639 386	44 214 182
Sum langsiktig gjeld		42 639 386	44 214 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 243	124 462
Annen kortsiktig gjeld		201 769	116 197
Sum kortsiktig gjeld		400 012	240 659
Sum gjeld		43 039 398	44 454 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 698 578	15 761 137
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	42 639 386	44 214 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515495

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 757 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVARTALENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Karstein Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 512 339	7 423 635
Sum inntekter		7 512 339	7 423 635
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	252 018	223 702
Annen driftskostnad	1,4,5,6	4 165 893	6 180 188
Sum kostnader		4 417 910	6 403 889
Driftsresultat		3 094 429	1 019 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	16 215	4 548
Sum finanskostnader	8	757 760	3 637 812
Netto finans		-741 545	-3 633 263
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 094 428	1 019 745
Årsresultat		2 352 884	-2 613 517



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	15 226 360	15 226 360
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		75 276	32 043
Andre fordringer		0	-84 691
Sum fordringer		75 276	-52 648
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 942	587 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 396 942	587 426
Sum omløpsmidler	14	1 472 219	534 777
SUM EIENDELER		16 698 578	15 761 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 351 320	-28 704 204
Sum opptjent egenkapital		-26 351 320	-28 704 204
Sum egenkapital	12	-26 340 820	-28 693 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	38 997 386	40 572 182



Øvrig langsiktig gjeld	3 642 000	3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld	42 639 386	44 214 182
Sum langsiktig gjeld	42 639 386	44 214 182
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	198 243	124 462
Annen kortsiktig gjeld	201 769	116 197
Sum kortsiktig gjeld	400 012	240 659
Sum gjeld	43 039 398	44 454 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 698 578	15 761 137
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 42 639 386	44 214 182



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		6 383 064	6 382 910	6 382 910	6 382 812	6 702 056
Inntekter parkering		63 753	60 000	60 000	62 354	66 000
Andre leieinntekter		101 920	122 800	122 800	121 453	100 000
Målingsbasert strøm		899 400	888 000	888 000	893 400	888 000
Strømgifter		0	0	0	-88 994	0
Andre driftsinntekter		65 702	62 000	62 000	52 610	40 000
Sum inntekter		7 513 839	7 515 710	7 515 710	7 423 635	7 796 056
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	5 000	5 000	4 620	5 000
Styreonorar	2	165 500	185 000	185 000	179 050	185 000
Andre forvaltningstjenester		332 350	332 350	332 350	339 663	332 350
Kontigent boligbyggelag		40 652	39 500	39 500	39 518	40 700
Andre lønnskostnader	3	86 518	100 000	100 000	44 652	100 000
Vedlikehold	4	647 886	167 500	167 500	2 691 218	167 500
Kabel-tv		127 116	130 000	130 000	259 316	130 000
Forsikring		541 926	541 460	541 460	511 533	584 500
Kommunale avgifter	5	1 423 784	1 395 000	1 395 000	1 351 151	1 530 000
Energi, strøm		812 552	875 000	875 000	900 446	850 000
Renhold, fellesareal		45 496	42 500	42 500	42 238	52 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		14 276	0	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	0	0	15 000
Andre driftsutgifter	6	174 891	80 000	80 000	40 585	151 000
Sum utgifter		4 417 561	3 893 310	3 893 310	6 403 889	4 143 050
Resultat før finansinntekt- og kostnad		3 096 278	3 622 400	3 622 400	1 019 746	3 653 006
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	16 215	0	0	4 548	0
Finanskostnader	8	757 760	560 000	560 000	3 637 812	976 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-741 545	-560 000	-560 000	-3 633 263	-976 000
Periodens resultat		2 354 733	3 062 400	3 062 400	-2 613 517	2 677 006

Kvartalene Borettslag 955 757 459



Balanse pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	14 845 911	14 845 911
Tomter	10	380 449	380 449
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer forvaltningsklienter		2 937	-2 045
Husleierestanser		73 839	34 088
Andre fordringer		0	-84 691
Sum fordringer		76 776	-52 648
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	0
Innestående på driftskonto		1 394 942	587 426
Sum omløpsmidler	14	1 473 719	534 777
SUM EIENDELER		16 700 078	15 761 137

Kvartalene Borettslag



Balanse pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskudd egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 704 204	-28 704 204
Akkumulert resultat		2 354 733	0
Sum opptjent egenkapital		-26 349 471	-28 704 204
Sum egenkapital	12	-26 338 971	-28 693 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	38 997 386	40 572 182
Borettsinnskudd		3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		42 639 386	44 214 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 894	124 462
Gjeld til forretningsfører		0	-70
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 534	3 258
Påløpne renter		182 808	101 071
Annen kortsiktig gjeld		10 427	11 938
Sum kortsiktig gjeld		399 663	240 659
Sum gjeld		43 039 049	44 454 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 700 078	15 761 137
Pantestillelser	13	42 639 386	44 214 182

Alta 31.12.22

Styret for Kvartalene Borettslag

Karstein Kristiansen
StyrelederHanne Greiner
StyremedlemId-Beate Banne
StyremedlemSvein Einar Nilsen
StyremedlemAnne Grete Sannes
StyremedlemBengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	63 900	64 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	101 600	115 050
Sum	165 500	179 050

Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5092 FERIEPENGE AVSETNING	9 693	5 219
5100 LØNN TIL ANSATTE	76 825	39 433
Sum	86 518	44 652

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	352 193	2 542 663
6602 VEDLIKEHOLD VVS	93 288	97 907
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	177 151	4 478
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	7 754	26 170
6607 VEDLIKEHOLD HETTLANDSTUA	7 500	0
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	10 000	20 000
Sum	647 886	2 691 218

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	393 836	393 836
7765 Kommunale avgifter	1 029 948	957 315
Sum	1 423 784	1 351 151

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7768 Snørydding/strøing	134 500	0
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	10 777	10 742
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	29 613	29 843
Sum	174 891	40 585

Note 7 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	13 327	1 304
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER (morarenter kunder)	2 888	3 244
Sum	-16 215	-4 548

Note 8 - Finansutgifter

	2022	2021
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	469 114	228 549
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	288 611	3 408 897
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	35	365
Sum	757 760	3 637 812

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:	
Bygninger	7 845 911
Rehabilitering 2007/2008	2 700 000
Rehabilitering 2009	4 300 000
Bokført verdi 31.12	14 845 911

Note 10 - Tomter

Tomt er ført opp til kostpris kr. 380 449,-.

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:	Refinansiering	Utbedringslån	Utbedringslån
Lånenummer:	49017894209	16715115830	16715115820
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2010	2008
Rentesats:	4.61 %	1.732 %	1.732 %
Betingelser:	3 mnd Nibor - flytende	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende rente fra 01.07.21
Beregnet innfridd:	28.05.2051	01.01.2041	01.01.2039
Opprinnelig lånebeløp:	15 530 000	21 639 000	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 293 428	16 272 617	9 006 137
Avdrag i perioden:	329 702	767 451	477 643
Lånesaldo 31.12:	14 963 726	15 505 166	8 528 494
Saldo 5 år frem i tid:	13 528 486	11 902 890	6 252 377

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	550 589	2 202 356
	5	525 562	2 627 810
	1	472 096	472 096
	8	461 858	3 694 864
	8	436 831	3 494 648
	7	434 556	3 041 892
	1	376 539	376 539
	32	368 576	11 794 432
	1	367 438	367 438
	1	362 888	362 888
	1	337 861	337 861
	24	307 147	7 371 528
	12	237 754	2 853 048

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	15 761 137
Sum gjeld forrige år	-44 454 841
Innskutt egenkapital	10 500
Egenkapital 31.12. forrige år	-28 693 704
Årsresultat i år	2 354 733
Sum egenkapital 31.12. i år	-26 338 971

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. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	42 639 386
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	15 226 360

Note 14 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	294 119	1 142 228
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 354 733	-2 613 517
Opptak/avdrag lån	-1 574 796	1 765 408
B. Årets endringer disponible midler	779 937	-848 109
C. Disponible midler	1 074 056	294 119

Kvartalene Borettslag



Til generalforsamlingen i Kvartalene Borettslag

Enter Revisjon Finnmark AS

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

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartalene Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 354 733. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Enter Revisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alta, 21. februar 2023

Enter Revisjon Finnmark AS


Trond Madssen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2022	Resultat 2021	Budsjett 2023
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		6 383 064	6 382 910	6 382 910	6 382 812	6 702 056
Inntekter parkering		63 753	60 000	60 000	62 354	66 000
Andre leieinntekter		100 420	122 800	122 800	121 453	100 000
Målingsbasert strøm		899 400	888 000	888 000	893 400	888 000
Strømvavgifter		0	0	0	-88 994	0
Andre driftsinntekter		65 702	62 000	62 000	52 610	40 000
Sum inntekter		7 512 339	7 515 710	7 515 710	7 423 635	7 796 056
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	5 000	5 000	4 520	5 000
Styrehonorar	2	165 500	185 000	185 000	179 050	185 000
Andre forvaltningstjenester		332 350	332 350	332 350	339 663	332 350
Kontigent boligbyggelag		40 652	39 500	39 500	39 518	40 700
Andre lønnskostnader	3	86 518	100 000	100 000	44 652	100 000
Vedlikehold	4	647 886	167 500	167 500	2 691 218	167 500
Kabel-tv		127 116	130 000	130 000	259 316	130 000
Forsikring		541 926	541 460	541 460	511 533	584 500
Kommunale avgifter	5	1 423 784	1 395 000	1 395 000	1 351 151	1 530 000
Energi, strøm		812 552	875 000	875 000	900 446	850 000
Renhold, fellesareal		45 496	42 500	42 500	42 238	52 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 276	0	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	0	0	15 000
Andre driftsutgifter	6	175 240	80 000	80 000	40 585	151 000
Sum utgifter		4 417 910	3 893 310	3 893 310	6 403 889	4 143 050
Resultat før finansinntekt- og kostnad		3 094 429	3 622 400	3 622 400	1 019 746	3 653 006
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	16 215	0	0	4 548	0
Finanskostnader	8	757 760	560 000	560 000	3 637 812	976 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-741 545	-560 000	-560 000	-3 633 263	-976 000
Periodens resultat		2 352 884	3 062 400	3 062 400	-2 613 517	2 677 006

Kvartalene Borettslag 955 757 459



Balanse pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	14 845 911	14 845 911
Tomter	10	380 449	380 449
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer forvaltningsklienter		1 437	-2 045
Husleierestanser		73 839	34 088
Andre fordringer		0	-84 691
Sum fordringer		75 276	-52 648
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	0
Innestående på driftskonto		1 394 942	587 426
Sum omløpsmidler	14	1 472 219	534 777
SUM EIENDELER		16 698 578	15 761 137

Kvartalene Borettslag



Balanse pr. 31.12.22 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.22	Balanse pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskudd egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 351 320	-28 704 204
Sum opptjent egenkapital		-26 351 320	-28 704 204
Sum egenkapital	12	-26 340 820	-28 693 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	38 997 386	40 572 182
Borettsinnskudd		3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		42 639 386	44 214 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 243	124 462
Gjeld til forretningsfører		0	-70
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 534	3 258
Påløpne renter		182 808	101 071
Annen kortsiktig gjeld		10 427	11 938
Sum kortsiktig gjeld		400 012	240 659
Sum gjeld		43 039 398	44 454 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 698 578	15 761 137
Pantestillelser	13	42 639 386	44 214 182

Alta 31.12.22

Styret for Kvartalene Borettslag

Karstein Kristiansen
Styreleder

Hanne Greiner
Styremedlem

Id-Beate Banne
Styremedlem

Svein Einar Nilsen
Styremedlem

Anne Grete Sannes
Styremedlem

Bengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	63 900	64 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	101 600	115 050
Sum	165 500	179 050

Note 3 - Lønnskostnader

	2022	2021
5092 FERIEPENGE AVSETNING	9 693	5 219
5100 LØNN TIL ANSATTE	76 825	39 433
Sum	86 518	44 652

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	352 193	2 542 663
6602 VEDLIKEHOLD VVS	93 288	97 907
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	177 151	4 478
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	7 754	26 170
6607 VEDLIKEHOLD HETTLANDSTUA	7 500	0
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	10 000	20 000
Sum	647 886	2 691 218

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7761 EIENDOMSSKATT	393 836	393 836
7765 Kommunale avgifter	1 029 948	957 315
Sum	1 423 784	1 351 151

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7768 Snørydding/strøing	134 500	0
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	10 777	10 742
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	29 962	29 843
Sum	175 240	40 585

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 7 - Finansinntekter

	2022	2021
8050 RENTEINTEKTER BANKINNSKUDD	13 327	1 304
8059 ANDRE RENTEINTEKTER (morarenter kunder)	2 888	3 244
Sum	-16 215	-4 548

Note 8 - Finansutgifter

	2022	2021
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	469 114	228 549
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	288 611	3 408 897
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	35	365
Sum	757 760	3 637 812

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:		
Bygninger		7 845 911
Rehabilitering 2007/2008		2 700 000
Rehabilitering 2009		4 300 000
Bokført verdi 31.12		14 845 911

Note 10 - Tomter

Tomt er ført opp til kostpris kr. 380 449,-.



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:	Refinansiering	Utbedringslån	Utbedringslån
Lånenummer:	49017894209	16715115830	16715115820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2010	2008
Rentesats:	4.61 %	1.732 %	1.732 %
Betingelser:	3 mnd Nibor - flytende	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende rente fra 01.01.2039
Beregnet innfridd:	28.05.2051	01.01.2041	01.01.2039
Opprinnelig lånebeløp:	15 530 000	21 639 000	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	15 293 428	16 272 617	9 006 137
Avdrag i perioden:	329 702	767 451	477 643
Lånesaldo 31.12:	14 963 726	15 505 166	8 528 494
Saldo 5 år frem i tid:	13 569 573	12 067 433	6 343 744

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	550 589	2 202 356
	5	525 562	2 627 810
	1	472 096	472 096
	8	461 858	3 694 864
	8	436 831	3 494 648
	7	434 556	3 041 892
	1	376 539	376 539
	32	368 576	11 794 432
	1	367 438	367 438
	1	362 888	362 888
	1	337 861	337 861
	24	307 147	7 371 528
	12	237 754	2 853 048

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	15 761 137
Sum gjeld forrige år	-44 454 841
Innskutt egenkapital	10 500
Egenkapital 31.12. forrige år	-28 693 704
Årsresultat i år	2 352 884
Sum egenkapital 31.12. i år	-23 987 936

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. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Kvartalene Borettslag



Noter 2022 Kvartalene Borettslag

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	42 639 386
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	15 226 360

Note 14 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	294 119	1 142 228
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 352 884	-2 613 517
Opptak/avdrag lån	-1 574 796	1 765 408
B. Årets endringer disponible midler	778 088	-848 109
C. Disponible midler	1 072 207	294 119