



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 583 267	11 428 703
Sum inntekter		9 583 267	11 428 703
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	799 382	706 093
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	4 760 815	4 391 357
Sum kostnader		5 560 196	5 097 449
Driftsresultat		4 023 071	6 331 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	158 663	120 021
Sum finanskostnader	17	3 592 453	3 163 587
Netto finans		-3 433 790	-3 043 566
Ordinært resultat før skattekostnad		589 281	3 287 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 023 070	6 331 253
Årsresultat		589 281	3 287 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		589 281	3 287 687
Sum overføringer og disponeringer		589 281	3 287 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	33 140 483	33 140 483
Sum varige driftsmidler		33 140 483	33 140 483
Sum anleggsmidler		33 988 964	33 960 019
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 923	25 752
Andre fordringer		737 979	699 549
Sum fordringer		744 902	725 301
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 639 862	4 094 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 791 380	3 274 836
Sum omløpsmidler		4 536 282	4 000 137
SUM EIENDELER		38 525 247	37 960 156
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-32 737 397	-36 025 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	21	-32 137 016	-32 726 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	63 286 670	63 032 836
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	6 243 500	6 344 550
Sum annen langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386
Sum langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 011	643 061
Skyldige offentlige avgifter		23 956	26 089
Annen kortsiktig gjeld	23,24	369 125	639 916
Sum kortsiktig gjeld		1 132 092	1 309 067
Sum gjeld		70 662 262	70 686 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 525 247	37 960 156



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 396679

Enheten

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

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: Kåre Oddbjørn Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	9 583 267	11 428 703
Sum inntekter		9 583 267	11 428 703
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	799 382	706 093
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 760 815	4 391 357
Sum kostnader		5 560 196	5 097 449
Driftsresultat		4 023 071	6 331 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	158 663	120 021
Sum finanskostnader	17	3 592 453	3 163 587
Netto finans		-3 433 790	-3 043 566
Ordinært resultat før skattekostnad		589 281	3 287 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 023 070	6 331 253
Årsresultat		589 281	3 287 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		589 281	3 287 687
Sum overføringer og disponeringer		589 281	3 287 687



Organisasjonsnr: 948 679 434
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,23	33 140 483	33 140 483
Sum varige driftsmidler		33 140 483	33 140 483

Sum anleggsmidler		33 988 964	33 960 019
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		6 923	25 752
Andre fordringer		737 979	699 549
Sum fordringer		744 902	725 301

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 639 862	4 094 372
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 791 380	3 274 836

Sum omløpsmidler		4 536 282	4 000 137
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		38 525 247	37 960 156
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-32 737 397	-36 025 084
--------------------------	--	-------------	-------------

Sum egenkapital	21	-32 137 016	-32 726 297
-----------------	----	-------------	-------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	63 286 670	63 032 836
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	6 243 500	6 344 550
Sum annen langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386



Sum langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		739 011	643 061
Skyldige offentlige avgifter		23 956	26 089
Annen kortsiktig gjeld	23,24	369 125	639 916
Sum kortsiktig gjeld		1 132 092	1 309 067
Sum gjeld		70 662 262	70 686 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 525 247	37 960 156



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



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 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 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.



Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X4GHG-HH07S-88DE7-JZRLS-FTCVZ-W23ZB



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."

Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 14:23:39 UTC



Penneo DokumentInokkelt: X4GHG-HH07S-88DE7-JZRLS-FTCVZ-W23ZB

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

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.



Årsregnskap 2024		Kvartsvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 257 186	9 256 790	11 215 138	9 245 053
Andre driftsinntekter	2	326 081	186 000	213 565	191 600
Sum inntekter		9 583 267	9 442 790	11 428 703	9 436 653
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	434 184	515 053	340 639	512 456
Styrehonorar	4	365 198	398 080	365 454	398 077
Revisjonshonorar	5	12 946	12 500	11 770	13 900
Forretningsførerhonorar		203 099	203 099	193 428	213 254
Konsulenttjenester	6	177 038	43 000	14 536	54 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	273 708	240 000	225 820	765 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	11 883	75 000	51 076	20 000
Annet vedlikehold	9	569 232	490 000	556 308	520 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	216 543	174 376	169 996	223 800
Kostnader TV/Internett		657 216	657 216	657 439	690 816
Forsikringsskader	11	10 000	0	10 000	0
Forsikring	12	582 217	585 360	546 622	640 720
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 690 271	1 756 402	1 687 009	1 752 000
Energi og brensel	14	149 850	136 500	137 574	152 000
Andre driftskostnader	15	173 512	164 700	96 479	289 000
Sum kostnader		5 560 196	5 484 586	5 097 449	6 278 323
Driftsresultat		4 023 071	3 958 204	6 331 253	3 158 330
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	158 663	60 000	120 021	60 000
Finanskostnader	17	3 592 453	3 538 478	3 163 587	3 493 441
Resultat finansposter		-3 433 790	-3 478 478	-3 043 566	-3 433 441
Ordinært resultat før skatt		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Årets resultat		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		589 281	0	3 287 687	0
Sum disponeringer		589 281	0	3 287 687	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 691 066	2 691 066	2 296 859	3 404 185
Periodens resultat		589 281	479 726	3 287 687	-275 111
Avdrag på lån		253 834	0	-2 874 063	0
Innskudd øremerkede midler		-28 946	-300 000	-19 418	0
Uttak øremerkede midler		0	0	0	300 000
Annen langsiktig gjeld		-101 050	0	0	0
Endring i disponible midler		713 119	179 726	394 207	24 889
Sum disponible midler		3 404 185	2 870 792	2 691 066	3 429 074

Kvartsvegen Borettslag - Årsregnskap 2024



Balanse desember 2024 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	31 203 533	31 203 533
Tomter	19, 23	1 936 950	1 936 950
Sum varige anleggsmidler		33 140 483	33 140 483
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	848 482	819 536
Sum finansielle anleggsmidler		848 482	819 536
Sum anleggsmidler		33 988 964	33 960 019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 923	25 752
Forskuddsfakturerte kostnader		737 979	696 049
Kundefordringer		0	3 500
Sum fordringer		744 902	725 301
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 184	5 184
Innestående på driftskonto		3 767 871	3 252 373
Innestående på skattetrekkskonto		18 325	17 279
Sum bankinnskudd og kontanter		3 791 380	3 274 836
Sum omløpsmidler		4 536 282	4 000 137
SUM EIENDELER		38 525 247	37 960 156

Kvartsvegen Borettslag



Balanse desember 2024 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-32 737 397	-36 025 084
Årets endringer i egenkapital		589 281	3 287 687
Sum egenkapital 31.12	21	-32 137 016	-32 726 297
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	63 286 670	63 032 836
Borettsinnskudd	22, 23	6 243 500	6 243 500
Depositum		0	101 050
Sum langsiktig gjeld		69 530 170	69 377 386
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 923
Leverandørgjeld		739 011	643 061
Skyldig off. myndigheter		23 956	26 089
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		53 047	42 056
Påløpte renter		313 087	314 774
Påløpte avdrag	23, 24	0	253 834
Gjeld finansieringsforetak		2 991	22 329
Sum kortsiktig gjeld		1 132 092	1 309 067
Sum gjeld		70 662 262	70 686 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 525 247	37 960 156

31.12.24

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen
Styreleder

Kjell Magne Moen
Nestleder

Ingvild Ertsås
Styremedlem

Henrik Dulsrud Wilhelmsen
Styremedlem

Remi Midtsand Bergan
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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	4 298 364	4 298 364	3 965 364	4 298 364
Garasjeleie	701 750	702 000	697 000	702 000
Renter lån	3 539 124	3 538 478	2 964 366	3 493 441
TV - Internett	651 348	651 348	644 688	684 648
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	0	0	2 877 120	0
Sum	9 257 186	9 256 790	11 215 138	9 245 053

Borettslaget består av 111 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter utleie	9 700	16 000	6 400	9 600
Brøyterefusjon	125 441	110 000	123 102	110 000
Inntekter elbillading	78 956	60 000	59 033	72 000
Andre inntekter	111 984	0	25 030	0
Sum	326 081	186 000	213 565	191 600

Andre inntekter er en egenandel for bytte av vV bereder, kr 3 500, 3 stk garasjebrikker kr 250, viderefaktivering av kostnader, kr 6 684, resterende kr 101 050 er inntektsføring av depositum som har stått som langsiktig gjeld i balansen siden 2018 da denne depositumsordningen ikke kom i gang slik som planlagt, og garasjebrikker er inntektsført løpende siden 2019.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	392 904	395 000	349 205	395 000
Påløpte feriepenger	53 973	47 400	42 056	47 400
Arbeidsgiveravgift	54 714	62 653	48 762	60 056
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	4 264	0	3 323	0
Pensjonskostnader	11 631	10 000	10 799	10 000
Refusjon sykepenger	-83 303	0	-113 506	0
Sum	434 184	515 053	340 639	512 456

Boligselskapet har ansatt vaktmester i 50 % stilling fra 01.01.2016. Borettslaget har også midlertidig ansatte sommerhjelp på timelønn. Borettslaget har tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	365 198	398 080	365 454	398 077
Sum	365 198	398 080	365 454	398 077

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

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	12 946	12 500	11 770	13 900
Sum	12 946	12 500	11 770	13 900

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	3 750	4 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	0	0
Teknisk rådgivning	177 038	33 000	10 786	50 000
Sum	177 038	43 000	14 536	54 000

Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon, kr 1 688, levert av Bonord og teknisk bistand fra Byggtakst Nord AS, kr 175 350.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	208 894	70 000	66 449	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	53 204	100 000	62 034	595 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	11 609	70 000	97 337	70 000
Sum	273 708	240 000	225 820	765 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	8 391	15 000	43 810	10 000
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	3 491	60 000	7 266	10 000
Sum	11 883	75 000	51 076	20 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	385 699	300 000	394 923	380 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 406	0	320	10 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	115 845	100 000	102 228	100 000
Annet vedlikehold	66 282	90 000	58 837	30 000
Sum	569 232	490 000	556 308	520 000

Annet vedlikehold består av kr 34 800 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 31 482 gjelder containerleie ifm dugnad og resterende er mat og utstyr ifm dugnad.

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	0	0	30 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	43 365	45 000	45 052	55 300
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	171 303	129 376	124 945	138 500
Diverse serviceavtaler	1 875	0	0	0
Sum	216 543	174 376	169 996	223 800

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	10 000	0
Sum	10 000	0	10 000	0

Borettslaget har hatt en forsikringsskade i 2024, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	572 960	573 000	535 486	628 600
Premie sikringsfond felleskostnader	9 257	12 360	11 136	12 120
Sum	582 217	585 360	546 622	640 720

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 321 375	1 390 302	1 320 952	1 370 000
Eiendoms- og festeavgift	368 896	366 100	366 057	382 000
Sum	1 690 271	1 756 402	1 687 009	1 752 000

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	149 850	136 500	137 574	152 000
Sum	149 850	136 500	137 574	152 000

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	1 466	1 400	1 370	1 500
Verktøy	24 318	10 000	3 292	30 000
Driftsmateriale	82 007	11 000	13 243	15 000
Datautstyr (hardware)	0	20 000	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	6 013	10 000	5 304	10 000
Kontorrekvisita	8 532	17 000	19 167	17 000
Kurs, reiser, møter	0	15 000	0	20 000
Elektronisk kommunikasjon	20 983	20 000	22 864	20 000
Drivstoff	1 289	5 000	703	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	5 740	6 000	3 224	12 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	1 764	800	903	2 000
Andre reisekostnader	0	0	96	0
Gaver	1 940	0	0	0
Styrekostnader	5 759	10 000	6 876	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 699	10 000	8 286	5 000
Bank og kortgebyrer	3 338	4 500	2 901	4 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	6 453	15 000	3 796	128 000
Andre driftskostnader	337	9 000	1 454	9 000
Sum	173 512	164 700	96 479	289 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	158 663	60 000	120 021	60 000
Sum	158 663	60 000	120 021	60 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 592 416	3 538 478	3 163 511	3 493 441
Andre rentekostnader	37	0	76	0
Sum	3 592 453	3 538 478	3 163 587	3 493 441

Kvartsvegen Borettslag - noter



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Takoverbygg 2020-2022	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Rehabilitering Søppelsuganlegg	Ladestasjon El-bil	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 802 486	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	545 800
Anskaffelsesår :	2022	1974	1993	2010	2019	2022
Antatt levetid i år :						

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.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 936 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 936 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 936 950
Anskaffelsesår :	1974
Antatt levetid i år :	

Gnr 14/bnr 112

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	819 536	800 118
Innskudd	28 946	19 418
Sum	848 482	819 536

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-32 737 397	-36 025 084
Årets endringer i egenkapital	589 281	3 287 687
Sum egenkapital pr. 31.12.	-32 137 016	-32 726 297

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 enkelteleiligheter 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.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
Sum	6 243 500	6 243 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	69 530 170	69 530 170
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	33 140 483



Kvartsvegen Borettslag - noter

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Boligselskapet vedtok i november 2023 på ekstraordinær generalforsamling for å søke avdragsfrihet minimum et år. Det ble innvilget avdragsfrihet i et år. I 2025 har borettslaget byttet långiver til Danske Bank og styret jobber med en liten renoveringsjobb som blir lagt frem for generalforsamlingen når det er klart for at dette kan lånefinansieres.

Foreløpig er lånet avdragsfritt ut 2025 og styret vil vedta en endelig nedbetalingsprofil når renoveringen er ferdigstilt, antas i begynnelsen av 2026.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Finansiering til bygging av verandatak	Refinansiering lån i DNB
Lånenummer:	46127079137	47508481795
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	5,54 %	5,49 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	Nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	28.02.2046	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 620 000	58 666 670
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 620 000	58 666 670
Saldo 5 år frem i tid:	3 707 407	47 078 192

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	41 622	4 620 042
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	528 529	58 666 719
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 46127079137 har første avdrag 28.02.2026 med kr 57 037	111	41 622	171
Lån 47508481795 har første avdrag 28.02.2026 med kr 724 280	111	528 529	2 175

Kvartsvegen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ingvild Ertsås (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Henrik Dulsrud Wilhelmsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Remi Midtsand Bergan (sign.)	02.04.2025