



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	7 984 670	7 513 839
Sum inntekter		7 984 670	7 513 839
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	279 863	252 018
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	4 893 252	4 165 544
Sum kostnader		5 173 114	4 417 561
Driftsresultat		2 811 556	3 096 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	23 961	16 215
Sum finanskostnader	13	1 489 622	757 760
Netto finans		-1 465 661	-741 545
Ordinært resultat før skattekostnad		1 345 895	2 354 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 811 555	3 096 277
Årsresultat		1 345 895	2 354 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 345 895	0
Sum overføringer og disponeringer		1 345 895	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15	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		11 573	73 839
Andre fordringer		48 551	2 937
Sum fordringer		60 124	76 776
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 697	1 396 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 697	1 396 942
Sum omløpsmidler		1 115 821	1 473 719
SUM EIENDELER		16 342 181	16 700 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-26 349 471	-28 704 204
Sum egenkapital		-24 993 076	-26 338 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	37 213 289	38 997 386
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	3 642 000	3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 855 289	42 639 386
Sum langsiktig gjeld		40 855 289	42 639 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 832	197 894
Annen kortsiktig gjeld		128 136	201 769
Sum kortsiktig gjeld		479 968	399 663
Sum gjeld		41 335 257	43 039 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 342 181	16 700 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 521872

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	7 984 670	7 513 839
Sum inntekter		7 984 670	7 513 839
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	279 863	252 018
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	4 893 252	4 165 544
Sum kostnader		5 173 114	4 417 561
Driftsresultat		2 811 556	3 096 278
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	23 961	16 215
Sum finanskostnader	13	1 489 622	757 760
Netto finans		-1 465 661	-741 545
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 345 895	2 354 733
Årsresultat		1 345 895	2 354 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 345 895	0
Sum overføringer og disponeringer		1 345 895	0



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 15 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 11 573 73 839
Andre fordringer 48 551 2 937
Sum fordringer 60 124 76 776

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 055 697 1 396 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 055 697 1 396 942

Sum omløpsmidler 1 115 821 1 473 719

SUM EIENDELER 16 342 181 16 700 078

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital -26 349 471 -28 704 204

Sum egenkapital -24 993 076 -26 338 971

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 15,16 37 213 289 38 997 386
Øvrig langsiktig gjeld 14,15 3 642 000 3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld 40 855 289 42 639 386



Sum langsiktig gjeld	40 855 289	42 639 386
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	351 832	197 894
Annen kortsiktig gjeld	128 136	201 769
Sum kortsiktig gjeld	479 968	399 663
Sum gjeld	41 335 257	43 039 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 342 181	16 700 078



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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



Årsregnskap 2023		Kvartalene Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	7 984 670	7 796 056	7 513 839	8 362 604
Sum inntekter		7 984 670	7 796 056	7 513 839	8 362 604
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	84 013	100 000	86 518	100 000
Styrehonorar	3	195 850	185 000	165 500	185 000
Revisjonshonorar	4	4 615	5 000	4 615	5 000
Forretningsførerhonorar		332 350	332 350	332 350	345 600
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	833 268	167 500	630 132	717 500
Annet vedlikehold	6	285 137	172 000	187 750	425 000
Kostnader TV/Internett		127 198	130 000	127 116	130 000
Forsikringskader	7	40 000	0	10 000	0
Forsikring	8	585 157	584 500	541 926	631 100
Kontingenter		40 846	40 700	40 652	40 700
Eiendomsavgift og renovasjon	9	1 290 544	1 530 000	1 423 784	1 495 000
Energi og brensel	10	1 277 735	850 000	812 552	900 000
Andre driftskostnader	11	76 402	46 000	54 667	36 000
Sum kostnader		5 173 114	4 143 050	4 417 561	5 010 900
Driftsresultat		2 811 556	3 653 006	3 096 278	3 351 704
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	23 961	0	16 215	0
Finanskostnader	13	1 489 622	976 000	757 760	1 727 000
Resultat finansposter		-1 465 661	-976 000	-741 545	-1 727 000
Ordinært resultat før skatt		1 345 895	2 677 006	2 354 733	1 624 704
Årets resultat		1 345 895	2 677 006	2 354 733	1 624 704
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 345 895	0	0	0
Sum disponeringer		1 345 895	0	0	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 074 056	0	0	635 854
Periodens resultat		1 345 895	2 677 006	2 354 733	1 624 704
Avdrag på lån		-236 690	0	-329 702	0
Endring i disponible midler		1 345 895	2 677 006	2 354 733	1 624 704
Sum disponible midler		2 419 951	2 677 006	2 354 733	2 260 558



Balanse desember 2023 Kvartalene Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15	14 845 911	14 845 911
Tomter	15	380 449	380 449
Sum varige anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		11 573	73 839
Kundefordringer		605	2 937
Andre fordringer		47 946	0
Sum fordringer		60 124	76 776
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	2 000
Innestående på driftskonto		1 053 697	1 394 942
Sum bankinnskudd og kontanter		1 055 697	1 396 942
Sum omløpsmidler		1 115 821	1 473 719
SUM EIENDELER		16 342 181	16 700 078

Kvartalene Borettslag



Balanse desember 2023 Kwartalene Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital 01.01		-26 349 471	-28 704 204
Årets endringer i egenkapital		1 345 895	2 354 733
Sum egenkapital 31.12		-24 993 076	-26 338 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15, 16	37 213 289	38 997 386
Borettsinnskudd	14, 15	3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		40 855 289	42 639 386
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 757	427
Leverandørgjeld		351 832	197 894
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 514	8 534
Påløpne renter		82 865	182 808
Annen kortsiktig gjeld		10 000	10 000
Sum kortsiktig gjeld		479 968	399 663
Sum gjeld		41 335 257	43 039 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 342 181	16 700 078

31.12.23

Kwartalene Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Karstein Kristiansen
Styreleder

Anne Grete Sannes
Styremedlem

Id-Beate Banne
Styremedlem

Hanne Greiner
Styremedlem

Svein Einar Nilsen
Styremedlem

Kwartalene Borettslag



Kvartalene Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Kvartalene Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	4 313 663	6 702 056	4 137 852	4 271 604
Parkeringsleie	115 554	66 000	63 753	66 000
Avgift strøm / gass / vann	908 483	888 000	899 400	888 000
Inntekter trappevask	51 716	40 000	43 200	40 000
Husleieinntekter	148 550	100 000	101 920	120 000
Renter lån	975 514	0	560 244	1 727 000
Avdrag lån	1 464 182	0	1 684 968	1 250 000
Diverse inntekter	7 008	0	22 502	0
Sum	7 984 670	7 796 056	7 513 839	8 362 604

Borettslaget består av 105 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	74 501	100 000	76 825	100 000
Påløpte feriepenger	9 513	0	9 693	0
Sum	84 013	100 000	86 518	100 000

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	195 850	185 000	165 500	185 000
Sum	195 850	185 000	165 500	185 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	4 615	5 000	4 615	5 000
Sum	4 615	5 000	4 615	5 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	652 043	0	352 193	617 500
Reparasjon og vedlikehold VVS	114 427	0	93 288	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	66 798	0	177 151	0
Sum	833 268	167 500	630 132	717 500

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

Kvartalene Borettslag - noter



Kvartalene Borettslag - noter

Note 6 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	55 618	52 000	45 496	55 000
Snøbrøyting og gressklipping	61 000	120 000	134 500	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	168 519	0	7 754	250 000
Sum	285 137	172 000	187 750	425 000

Note 7 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	40 000	0	10 000	0
Sum	40 000	0	10 000	0

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikring bygninger	579 278	579 000	536 386	625 600
Premie sikringsfond felleskostnader	5 879	5 500	5 540	5 500
Sum	585 157	584 500	541 926	631 100

Note 9 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	896 708	1 135 000	1 029 948	1 100 000
Eiendoms- og festeavgift	393 836	395 000	393 836	395 000
Sum	1 290 544	1 530 000	1 423 784	1 495 000

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	0	0	0	900 000
Sum	1 277 735	850 000	812 552	900 000

Kvartalene Borettslag - noter



Kvartalene Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	35 003	15 000	14 276	0
Bank og kortgebyrer	10 742	11 000	10 777	11 000
Andre driftskostnader	30 657	20 000	29 613	25 000
Sum	76 402	46 000	54 667	36 000

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	18 192	0	13 327	0
Renteinntekter fra beboere	5 769	0	2 888	0
Sum	23 961	0	16 215	0

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 489 566	976 000	757 725	1 727 000
Annen finanskostnad	56	0	35	0
Sum	1 489 622	976 000	757 760	1 727 000

Note 14 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	3 642 000	3 642 000
Sum	3 642 000	3 642 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	40 855 289	42 639 386
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	15 226 360	15 226 360

Kvartalene Borettslag - noter



Kvartalene Borettslag - noter

Note 16 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:	Refinansiering	Utbedringslån	Utbedringslån
Lånenummer:	49017894209	16715115830	16715115820
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2010	2008
Rentesats:	5.79 %	3.842 %	3.842 %
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:	14 963 726	15 505 166	8 528 494
Avdrag i perioden:	236 690	947 201	600 206
Lånesaldo 31.12:	14 727 036	14 557 965	7 928 288

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16715115820	4	111 936	447 744
	5	106 848	534 240
	1	95 979	95 979
	8	93 897	751 176
	8	88 809	710 472
	7	88 346	618 422
	1	76 552	76 552
	32	74 933	2 397 856
	1	74 701	74 701
	1	73 776	73 776
	1	68 688	68 688
	24	62 444	1 498 656
	12	48 336	580 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16715115830	4	205 538	822 152
	5	196 196	980 980
	1	176 236	176 236
	8	172 414	1 379 312
	8	163 072	1 304 576
	7	162 222	1 135 554
	1	140 564	140 564
	32	137 592	4 402 944
	1	137 167	137 167
	1	135 468	135 468
	1	126 126	126 126
	24	114 660	2 751 840
	12	88 755	1 065 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49017894209	4	207 925	831 700
	5	198 474	992 370

Kvartalene Borettslag - noter



Kvartalene Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	178 283	178 283
8	174 417	1 395 336
8	164 965	1 319 720
7	164 106	1 148 742
1	142 197	142 197
32	139 190	4 454 080
1	138 760	138 760
1	137 042	137 042
1	127 590	127 590
24	115 991	2 783 784
12	89 786	1 077 432



Resultatregnskap pr. 31.12.23 for Kvartalene Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2023	Resultat 2022	Budsjett 2024
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		6 753 359	6 702 056	6 702 056	6 383 064	7 248 604
Inntekter parkering		68 702	66 000	66 000	63 753	66 000
Andre leieinntekter		148 550	100 000	100 000	101 920	120 000
Målingsbasert strøm		908 483	888 000	888 000	899 400	888 000
Strømvavgifter		46 852	0	0	0	0
Andre driftsinntekter		58 724	40 000	40 000	65 702	40 000
Sum inntekter		7 984 670	7 796 056	7 796 056	7 513 839	8 362 604
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 615	5 000	5 000	4 615	5 000
Styrehonorar	2	195 850	185 000	185 000	165 500	185 000
Andre forvaltningstjenester		332 350	332 350	332 350	332 350	345 600
Kontigent boligbyggelag		40 846	40 700	40 700	40 652	40 700
Andre lønnskostnader	3	84 013	100 000	100 000	86 518	100 000
Vedlikehold	4	1 041 787	167 500	167 500	647 886	967 500
Kabel-tv		127 198	130 000	130 000	127 116	130 000
Forsikring		585 157	584 500	584 500	541 926	631 100
Kommunale avgifter	5	1 290 544	1 530 000	1 530 000	1 423 784	1 495 000
Energi, strøm		1 277 735	850 000	850 000	812 552	900 000
Renhold, fellesareal		55 618	52 000	52 000	45 496	55 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		35 003	15 000	15 000	14 276	0
Andre driftsutgifter	6	102 399	151 000	151 000	174 891	156 000
Sum utgifter		5 173 114	4 143 050	4 143 050	4 417 561	5 010 900
Resultat før finansinntekt- og kostnad		2 811 556	3 653 006	3 653 006	3 096 278	3 351 704
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	23 961	0	0	16 215	0
Finanskostnader	8	1 489 622	976 000	976 000	757 760	1 727 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 465 661	-976 000	-976 000	-741 545	-1 727 000
Periodens resultat		1 345 895	2 677 006	2 677 006	2 354 733	1 624 704



Balanse pr. 31.12.23 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.23	Balanse pr. 31.12.22
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		605	2 937
Husleierestanser		11 573	73 839
Andre fordringer		47 946	0
Sum fordringer		60 124	76 776
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		2 000	2 000
Innestående på driftskonto		1 053 697	1 394 942
Sum omløpsmidler	11	1 115 821	1 473 719
SUM EIENDELER		16 342 181	16 700 078

Kvartalene Borettslag



Balanse pr. 31.12.23 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.23	Balanse pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum Innskudd egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 349 471	-26 349 471
Akkumulert resultat		1 345 895	0
Sum opptjent egenkapital		-25 003 576	-26 349 471
Sum egenkapital	12	-24 993 076	-26 338 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	13	37 213 289	38 997 386
Borettsinnskudd		3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		40 855 289	42 639 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		351 832	197 894
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 514	8 534
Påløpne renter		82 865	182 808
Annen kortsiktig gjeld		35 757	10 427
Sum kortsiktig gjeld		479 968	399 663
Sum gjeld		41 335 257	43 039 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 342 181	16 700 078
Pantestillelser	14	40 855 289	42 639 386

Alta 31.12.23

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 2023 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 ele 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 veridfallet 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 2023 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	70 650	63 900
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	125 200	101 600
Sum	195 850	165 500

Note 3 - Lønnskostnader

	2023	2022
5092 FERIEPENGE AVSETNING	9 513	9 693
5100 LØNN TIL ANSATTE	0	76 825
5120 LØNN SMÅARBEIDER	74 501	0
Sum	84 013	86 518

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	652 043	352 193
6602 VEDLIKEHOLD VVS	114 427	93 288
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	66 798	177 151
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	168 519	7 754
6607 VEDLIKEHOLD HETTILANDSTUA	0	7 500
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	40 000	10 000
Sum	1 041 787	647 886

Note 5 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7761 EIENDOMSSKATT	393 836	393 836
7765 Kommunale avgifter	896 708	1 029 948
Sum	1 290 544	1 423 784

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7768 Snørydding/strøing	61 000	134 500
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	10 742	10 777
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	30 657	29 613
Sum	102 399	174 891

Kvartalene Borettslag



Noter 2023 Kvartalene Borettslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

Kvartalene Borettslag



Noter 2023 Kvartalene Borettslag

Note 7 - Finansinntekter

	2023	2022
8050 RENTEINTEKTER BANKINNSKUDD	18 192	13 327
8059 ANDRE RENTEINTEKTER (morarenter kunder)	5 769	2 888
Sum	-23 961	-16 215

Note 8 - Finansutgifter

	2023	2022
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	782 667	469 114
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	706 899	288 611
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	56	35
Sum	1 489 622	757 760

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,-.

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 074 056	294 119
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 345 895	2 354 733
Opptak/avdrag lån	-1 784 097	-1 574 796
B. Årets endringer disponible midler	-438 202	779 937
C. Disponible midler	635 854	1 074 056

Kvartalene Borettslag



Noter 2023 Kvartalene Borettslag

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	16 700 078
Sum gjeld forrige år	-43 039 049
Innskutt egenkapital	10 500
Egenkapital 31.12. forrige år	-26 338 971
Årsresultat i år	1 345 895
Sum egenkapital 31.12. i år	-24 993 076

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.

Note 13 - 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:	5.79 %	3.842 %	3.842 %
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:	14 963 726	15 505 166	8 528 494
Avdrag i perioden:	236 690	947 201	600 206
Lånesaldo 31.12:	14 727 036	14 557 965	7 928 288
Saldo 5 år frem i tid:	13 453 686	11 562 478	6 018 450

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	525 400	2 101 600
	5	501 518	2 507 590
	1	450 498	450 498
	8	440 728	3 525 824
	8	416 846	3 334 768
	7	414 675	2 902 725
	1	359 313	359 313
	32	351 714	11 254 848
	1	350 628	350 628
	1	346 286	346 286
	1	322 404	322 404
	24	293 095	7 034 280
	12	226 877	2 722 524

Kvartalene Borettslag



Noter 2023 Kvartalene Borettslag

Note 14 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	40 855 289
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	15 226 360

Kvartalene Borettslag



Til generalforsamlingen i Kvartalene Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartalene Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 345 895. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2023, 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 avviklet.

Medlem i Den Norske Revisorforening
Kontorer i Alta og Harstad



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, 5. mars 2024

Enter Revisjon Finnmark AS


Trond Madssen
Statsautorisert revisor