



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 884 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

### 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: Henning Førli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	8 442 008	5 679 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 442 008</b>	<b>5 679 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	100 408	95 844
Annen driftskostnad	3,4,5	3 091 211	2 845 647
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 191 619</b>	<b>2 941 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 250 389</b>	<b>2 737 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 455	455
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 455</b>	<b>455</b>
Annen finanskostnad		5 207 315	2 778 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 207 315</b>	<b>2 778 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 204 860</b>	<b>-2 777 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 529</b>	<b>-40 219</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 529</b>	<b>-40 219</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 529</b>	<b>-40 219</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	228 901 378	228 901 378
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		319 760	402 640
<b>Sum fordringer</b>		<b>319 760</b>	<b>402 640</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 603	120 267
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>534 364</b>	<b>522 906</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 363</b>	<b>522 907</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 435 742</b>	<b>229 424 285</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	285 000	285 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>285 000</b>	<b>285 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	79 075	33 546
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 075</b>	<b>33 546</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>364 075</b>	<b>318 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	114 143 473	118 577 092
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	114 594 000	110 224 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 737 473</b>	<b>228 801 092</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 737 473</b>	<b>228 801 092</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 942	182 232
Annen kortsiktig gjeld		161 253	122 415
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 195</b>	<b>304 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 071 668</b>	<b>229 105 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 435 742</b>	<b>229 424 285</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	228 737 473	228 801 092



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 438209

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 884 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

#### 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: Henning Førli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	8 442 008	5 679 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 442 008</b>	<b>5 679 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	100 408	95 844
Annen driftskostnad	3, 4, 5	3 091 211	2 845 647
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 191 619</b>	<b>2 941 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 250 389</b>	<b>2 737 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 455	455
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 455</b>	<b>455</b>
Annen finanskostnad		5 207 315	2 778 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 207 315</b>	<b>2 778 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 204 860</b>	<b>-2 777 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		45 529	-40 219
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		45 529	-40 219
<b>Årsresultat</b>		<b>45 529</b>	<b>-40 219</b>



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6 228 901 378 228 901 378  
Sum varige driftsmidler 228 901 378 228 901 378

Sum anleggsmidler 228 901 378 228 901 378

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer 319 760 402 640  
Sum fordringer 319 760 402 640

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 214 603 120 267  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 534 364 522 906

Sum omløpsmidler 534 363 522 907

SUM EIENDELER 229 435 742 229 424 285

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7 285 000 285 000  
Sum innskutt egenkapital 285 000 285 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 79 075 33 546  
Sum opptjent egenkapital 79 075 33 546

Sum egenkapital 364 075 318 546

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 8 114 143 473 118 577 092



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	114 594 000	110 224 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 737 473</b>	<b>228 801 092</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 737 473</b>	<b>228 801 092</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 942	182 232
Annen kortsiktig gjeld		161 253	122 415
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 195</b>	<b>304 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 071 668</b>	<b>229 105 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 435 742</b>	<b>229 424 285</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	228 737 473	228 801 092



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kvartal 9 Larvik Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 9 Larvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende 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 (ledelsen) er ansvarlig 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 rettvisende 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: GT1WIM-2J0NZ-OU4GV-VJZ0D-7QZFE-FHNTB



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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GT1WM-2J0NZ-CU4GV-VJZ0D-7QZF-FHNTB



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-19 09:50:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GT1WM-2J0NZ-OU4GV-VJZ0D-7Q7ZF-THNTB

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

## Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	218 259	325 307	218 259	200 169
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	45 529	-40 219	267 000	142 000
Avdrag langsiktig gjeld	-63 619	-66 828	-63 000	-63 000
Innbetalt IN andelseiere	4 370 000	1 800 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-4 370 000	-1 800 000	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-18 090</b>	<b>-107 048</b>	<b>204 000</b>	<b>79 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>200 169</b>	<b>218 259</b>	<b>422 259</b>	<b>279 169</b>



## Resultatregnskap 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 566 198	2 167 788	2 566 000	2 919 000
Innkrevde lånekostnader		5 174 600	2 771 382	4 915 000	6 772 000
Innkrevde garasjekostnader		61 200	61 200	62 000	62 000
Andre driftsinntekter	1	640 010	678 632	706 000	606 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 442 008</b>	<b>5 679 002</b>	<b>8 249 000</b>	<b>10 359 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	12 408	11 844	12 000	13 000
Styrehonorar		88 000	84 000	88 000	90 000
Revisjonshonorar		7 044	6 162	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		203 454	195 739	201 000	212 000
Kontingent LABO / NBBL		5 700	5 622	6 000	6 000
Vedlikehold	3	356 442	616 034	387 000	387 000
Sameieutgifter		239 508	0	70 000	150 000
Kabel-tv og bredbånd		372 908	340 927	356 000	390 000
Forsikring		59 976	55 778	60 000	64 000
Kommunale avgifter	4	556 405	485 995	620 000	680 000
Eiendomsskatt		110 497	0	0	232 000
Energi og strøm		869 076	856 031	961 000	840 000
Andre driftskostnader	5	310 201	283 359	280 000	349 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 191 619</b>	<b>2 941 491</b>	<b>3 047 000</b>	<b>3 420 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 250 389</b>	<b>2 737 511</b>	<b>5 202 000</b>	<b>6 939 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 455	455	0	0
Rentekostnader		5 207 315	2 778 185	4 935 000	6 797 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-5 204 860</b>	<b>-2 777 730</b>	<b>-4 935 000</b>	<b>-6 797 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 529</b>	<b>-40 219</b>	<b>267 000</b>	<b>142 000</b>

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	30 000 000	30 000 000
Bygninger	6	198 300 000	198 300 000
Påkostninger / teknisk anlegg	6	601 378	601 378
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		125 857	114 355
Forskuddsbetalte kostnader		185 185	170 212
Andre fordringer		8 718	118 073
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		214 603	120 267
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 364</b>	<b>522 906</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 435 742</b>	<b>229 424 285</b>

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	285 000	285 000
Opptjent egenkapital	7	33 546	33 546
Årets resultat	7	45 529	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>364 075</b>	<b>318 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	114 143 473	118 577 092
Gjeld til andelseiere (IN)	8	23 274 000	18 904 000
Borettsinnskudd	9	91 320 000	91 320 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 737 473</b>	<b>228 801 092</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		172 942	182 232
Påløpte renter		32 972	246
Annen kortsiktig gjeld		128 281	122 169
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 195</b>	<b>304 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 071 668</b>	<b>229 105 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 435 742</b>	<b>229 424 285</b>
Pantestillelser	10	228 737 473	228 801 092

Larvik, 31.12.2023

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. 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.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre inntekter	26 289	19 314
Strøm næring	54 369	109 458
Sykkelparkeing	5 450	6 000
Vannmålere varmt tappevann	137 773	143 606
Oppvarming leiligheter	379 880	360 652
Strøm elbil	36 249	39 602
<b>Sum</b>	<b>640 010</b>	<b>678 632</b>

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	12 408	11 844
<b>Sum</b>	<b>12 408</b>	<b>11 844</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	29 713	35 354
Vedlikehold innvendig	7 625	45 770
Vedlikehold VVS	72 325	6 361
Vedlikehold elektro	93 838	58 023
Vedlikehold uteanlegg	5 738	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	11 438
Vedlikehold malerarbeid	0	205 364
Vedlikehold garasjer/parkering	2 660	22 055
Vedlikehold blikkenslager	0	10 000
Vedlikehold dører	31 113	83 787
Vedlikehold ventilasjon	113 430	122 883
Egenandel forsikringsskader	0	15 000
<b>Sum</b>	<b>356 442</b>	<b>616 034</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	163 505	132 709
Drift ladestasjon elbil	7 876	7 035
Innkjøp av inventar og utstyr	1 075	9 298
Driftsmateriell	1 979	1 816
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	4 673
Snørydding/sandstrøing	14 758	18 377
Blomster/planter/fellesarealer	38 533	41 650
Juridisk rådgivning	2 363	0
Vakthold/alarm	14 201	23 624
Innleid arbeidskraft/konsulent	0	8 118
Vaktmestertjenester	32 777	10 500
Kontorrekvisita	999	0
Gaver, fradragsberettiget	553	0
Premie sikringsordning	22 355	15 057
Generalforsamling	6 335	3 575
Servering/tilstelning beboere	0	2 231
Bank- og betalingsgebyr	2 894	4 698
<b>Sum</b>	<b>310 201</b>	<b>283 359</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2016
Kostpris tomt - 2016	30 000 000
Kostpris bygning - 2016	198 300 000
Nytt inngangsparti - 2019	96 008
Nytt takoverbygg - 2021	287 382
Infrastruktur elbillading - 2021	217 988
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>228 901 378</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	285 000	285 000
Oppjent egenkapital pr. 01.01	33 546	73 765
+/- Årets resultat	45 529	-40 219
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>364 075</b>	<b>318 546</b>

Innskutt andelskapital består av 57 andeler pålydende kr. 5 000,-.

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Eika Boligkreditt AS
Formål:		Oppføringslån
Lånenummer:	25107725701	25107006993
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Betingelser:		Avdragsfritt tom august 2036
Beregnet innfridd:	27.12.2029	30.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	136 980 000
Lånesaldo 01.01:	501 092	118 076 000
Avdrag i perioden:	63 619	4 370 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>437 473</b>	<b>113 706 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	83 052	113 706 000
Andelssaldo 01.01:	0	18 904 000
Innbetalt IN i perioden:	0	4 370 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>23 274 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>437 473</b>	<b>136 980 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107006993	1	5 100 000	5 100 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	3 234 000	3 234 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 910 000	2 910 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 840 000	2 840 000
	1	2 670 000	2 670 000
	3	2 634 000	7 902 000
	1	2 610 000	2 610 000
	1	2 430 000	2 430 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 370 000	2 370 000
	1	2 340 000	2 340 000
	1	2 334 000	2 334 000
	3	2 274 000	6 822 000
	1	2 250 000	2 250 000
	5	2 214 000	11 070 000
	1	2 144 000	2 144 000
	1	2 124 000	2 124 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	1 818 000	1 818 000
	3	1 794 000	5 382 000
	1	1 734 000	1 734 000
	1	1 710 000	1 710 000

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Langsiktig gjeld

	2	1 674 000	3 348 000
	3	1 554 000	4 662 000
	3	1 524 000	4 572 000
	1	1 410 000	1 410 000
	1	1 320 000	1 320 000
	1	1 050 000	1 050 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	914 000	914 000
	1	500 000	500 000
	1	400 000	400 000
	1	224 000	224 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107725701	1	16 826	16 826
	1	12 528	12 528
	1	12 345	12 345
	2	10 333	20 666
	1	9 602	9 602
	1	9 510	9 510
	4	9 236	36 944
	1	8 870	8 870
	2	8 596	17 192
	1	8 504	8 504
	9	7 773	69 957
	1	7 681	7 681
	12	7 590	91 080
	2	7 499	14 998
	10	5 944	59 440
	4	5 578	22 312
	2	5 212	10 424
	1	5 029	5 029
	1	3 566	3 566

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 25107006993 har første avdrag 30.09.2036 med kr 127 058

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	5 100 000	5 699
1	4 620 000	5 163
1	3 234 000	3 614
1	3 150 000	3 520
1	2 970 000	3 319
1	2 910 000	3 252
1	2 850 000	3 185
1	2 840 000	3 173
1	2 670 000	2 984
3	2 634 000	2 943
1	2 610 000	2 916
1	2 430 000	2 715
2	2 394 000	2 675
1	2 370 000	2 648
1	2 340 000	2 615
1	2 334 000	2 608
3	2 274 000	2 541

## Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Langsiktig gjeld

1	2 250 000	2 514
5	2 214 000	2 474
1	2 144 000	2 396
1	2 124 000	2 373
1	2 100 000	2 347
1	2 034 000	2 273
1	1 818 000	2 031
3	1 794 000	2 005
1	1 734 000	1 938
1	1 710 000	1 911
2	1 674 000	1 871
3	1 554 000	1 736
3	1 524 000	1 703
1	1 410 000	1 576
1	1 320 000	1 475
1	1 050 000	1 173
1	1 000 000	1 117
1	914 000	1 021
1	500 000	559
1	400 000	447
1	224 000	250

#### Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellegjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellegjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellegjeld.



Noter til regnskapet 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	91 320 000	91 320 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>91 320 000</b>	<b>91 320 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 10 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 228 737 473,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 228 901 378,-.

Arsoppgjør 2023 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



Resultat og balanse med noter for Kvartal 9 Larvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kvartal 9 Larvik Borettslag**

Styreleder	Henning Førli (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Anne Herland (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Ragne Sjølyst Tobru (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Gunnar Andresen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Thor Bach (sign.)	12.04.2024