



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 26.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 26.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	9 013 260	8 717 291
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 013 260</b>	<b>8 717 291</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	851 424	745 728
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	18	27 687	37 030
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	3 651 101	3 574 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 530 212</b>	<b>4 357 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>16 347</b>	<b>18 052</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>898 927</b>	<b>1 211 831</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-882 580</b>	<b>-1 193 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 600 468</b>	<b>3 165 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 600 468	3 165 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 600 468</b>	<b>3 165 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16, 17,21	32 852 750	28 019 085
Maskiner og anlegg	18	5 588	33 275
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		173 196	59 125
Andre fordringer		612 526	582 462
<b>Sum fordringer</b>		<b>785 722</b>	<b>641 587</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 016 975	6 090 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 016 975</b>	<b>6 090 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 802 697</b>	<b>6 731 772</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 552 443</b>	<b>-45 718 286</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>-38 940 876</b>	<b>-42 541 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	68 783 567	69 061 449
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	6 344 550	6 344 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 128 117</b>	<b>75 405 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 128 117</b>	<b>75 405 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		973 604	1 546 900
Skyldige offentlige avgifter		26 919	21 693
Annen kortsiktig gjeld	21,22	473 271	350 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 473 794</b>	<b>1 919 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 601 911</b>	<b>77 325 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 416809

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 26.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 679 434  
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	9 013 260	8 717 291
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 013 260</b>	<b>8 717 291</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	851 424	745 728
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	18	27 687	37 030
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 651 101	3 574 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 530 212</b>	<b>4 357 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>16 347</b>	<b>18 052</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>898 927</b>	<b>1 211 831</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-882 580</b>	<b>-1 193 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 483 048</b>	<b>4 359 620</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 600 468</b>	<b>3 165 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 600 468	3 165 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 600 468</b>	<b>3 165 842</b>



Organisasjonsnr: 948 679 434  
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,17,	32 852 750	28 019 085
Maskiner og anlegg	18	5 588	33 275
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		173 196	59 125
Andre fordringer		612 526	582 462
<b>Sum fordringer</b>		<b>785 722</b>	<b>641 587</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 016 975	6 090 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 016 975</b>	<b>6 090 185</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 802 697</b>	<b>6 731 772</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 552 443</b>	<b>-45 718 286</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>19</b>	<b>-38 940 876</b>	<b>-42 541 343</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	68 783 567	69 061 449
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	6 344 550	6 344 550



Sum annen langsiktig gjeld	75 128 117	75 405 999
Sum langsiktig gjeld	75 128 117	75 405 999
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	973 604	1 546 900
Skyldige offentlige avgifter	26 919	21 693
Annen kortsiktig gjeld 21,22	473 271	350 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 473 794</b>	<b>1 919 477</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>76 601 911</b>	<b>77 325 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>



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**



## Årsregnskap 2021 Kvartsvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	8 879 130	8 880 453	8 604 688	9 337 356
Andre driftsinntekter	2	134 130	110 000	112 603	132 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 013 260</b>	<b>8 990 453</b>	<b>8 717 291</b>	<b>9 469 616</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	485 822	443 513	412 928	453 803
Styrehonorar	4	365 602	355 503	332 800	368 055
Revisjonshonorar	5	10 035	10 035	11 808	10 700
Forretningsførerhonorar		186 348	186 348	181 008	186 348
Konsulenttjenester	6	16 063	11 500	1 500	11 600
Drift og vedlikehold	7	660 051	6 302 000	883 186	1 119 200
Kostnader TV/Internett		583 271	549 669	495 629	616 716
Forsikringsskader	8	20 000	0	20 000	0
Forsikring	9	473 410	456 900	446 434	516 696
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	10	1 476 235	1 273 821	1 339 378	1 549 471
Energi og brensel	11	92 882	80 000	68 591	100 000
Andre driftskostnader	12	99 506	116 000	94 079	111 700
Avskrivninger	18	27 687	27 688	37 030	5 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 530 212</b>	<b>9 846 276</b>	<b>4 357 671</b>	<b>5 083 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 483 048</b>	<b>-855 822</b>	<b>4 359 620</b>	<b>4 386 439</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	13	16 347	8 700	18 052	5 696
Finanskostnader	14	898 927	926 425	1 211 831	1 109 411
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-882 580</b>	<b>-917 725</b>	<b>-1 193 778</b>	<b>-1 103 715</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 600 468</b>	<b>-1 773 547</b>	<b>3 165 842</b>	<b>3 282 724</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		3 600 468	0	3 165 842	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>3 600 468</b>	<b>0</b>	<b>3 165 842</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		4 812 291	4 812 291	2 849 380	3 328 899
Periodens resultat		3 600 468	-1 773 547	3 165 842	3 282 724
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		27 687	27 688	37 030	5 588
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-4 833 665	0	-1 202 495	0
Avdrag på lån		-2 900 232	-2 876 668	-2 665 117	-2 876 667
Opptak av lån		2 622 350	5 250 000	2 627 650	0
Innskudd øremerkede midler		0	0	0	-350 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-1 483 392</b>	<b>627 472</b>	<b>1 962 911</b>	<b>61 645</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>3 328 899</b>	<b>5 439 763</b>	<b>4 812 291</b>	<b>3 390 544</b>

## Kvartsvegen Borettslag - Årsregnskap 2021



## Balanse desember 2021 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	15, 21	24 935 247	24 935 247
Tomter	16, 21	1 936 950	1 936 950
Rehabilitering	17, 21	5 980 553	1 146 888
Andre driftsmidler	18	5 588	33 275
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>32 858 338</b>	<b>28 052 360</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		13 280	11 906
Fordringer forsikringsoppgjør		159 916	47 219
Forskuddsfakturerte kostnader		609 026	582 462
Andre fordringer		3 500	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>785 722</b>	<b>641 587</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		29 465	22 765
Innestående på driftskonto		3 970 065	6 052 992
Innestående på skattetrekkskonto		17 445	14 427
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>4 016 975</b>	<b>6 090 185</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 802 697</b>	<b>6 731 772</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>

Kvartsvegen Borettslag



## Balanse desember 2021 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-42 552 443	-45 718 286
Årets endringer i egenkapital		3 600 468	3 165 842
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>19</b>	<b>-38 940 876</b>	<b>-42 541 343</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	21, 22	68 783 567	69 061 449
Borettsinnskudd	20, 21	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 128 117</b>	<b>75 405 999</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 983	5 987
Leverandørgjeld		973 604	1 546 900
Skyldig off. myndigheter		26 919	21 693
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		44 416	31 257
Påløpne renter		90 008	68 859
Påløpne avdrag	21, 22	256 439	232 875
Annen kortsiktig gjeld		69 878	0
Gjeld finansieringsforetak		5 547	11 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 473 794</b>	<b>1 919 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 601 911</b>	<b>77 325 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 661 035</b>	<b>34 784 132</b>

31.12.21

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen  
Styreleder

Ulf Tore Neremo  
Nestleder

Kjell Magne Moen  
Styremedlem

Oddgeir Pettersen  
Styremedlem

Gro Tove Bolstad  
Styremedlem

Kvartsvegen Borettslag



Kvartsvegen Borettslag - noter

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:

Avskrivingsraten 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.



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	3 765 564	3 765 564	3 407 256	3 965 364
Garasjeleie	701 250	702 000	701 750	702 000
Renter lån	924 408	924 408	1 289 376	1 109 556
TV - Internett	544 788	544 761	466 200	616 716
Inntekter dugnad	66 000	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	2 877 120	2 877 120	2 666 664	2 877 120
Elbil lading	0	0	6 842	0
<b>Sum</b>	<b>8 879 130</b>	<b>8 880 453</b>	<b>8 604 688</b>	<b>9 337 356</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Inntekter utleie	5 200	15 000	8 400	8 000
Brøyterefusjon	103 726	95 000	99 260	99 260
Inntekter elbillading	23 704	0	2 193	25 000
Andre inntekter	1 500	0	2 750	0
<b>Sum</b>	<b>134 130</b>	<b>110 000</b>	<b>112 603</b>	<b>132 260</b>

Andre inntekter er garasjebrikker.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Lønn	356 088	260 510	246 490	254 281
Timelønn	0	75 000	79 306	90 000
Overtid	12 926	0	0	0
Påløpte feriepenger	44 416	0	0	41 314
Påløpte feriepenger	0	40 261	39 095	0
Andre honorarer	0	0	101	0
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	569	0
Arbeidsgiveravgift	59 208	57 771	40 437	59 538
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	3 509	0	0	0
Pensjonskostnader	9 674	9 171	8 640	8 670
Refusjon sykepenger	0	0	-1 710	0
Yrkesskadeforsikring	0	800	0	0
<b>Sum</b>	<b>485 822</b>	<b>443 513</b>	<b>412 928</b>	<b>453 803</b>

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

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	365 602	355 503	332 800	368 055
<b>Sum</b>	<b>365 602</b>	<b>355 503</b>	<b>332 800</b>	<b>368 055</b>

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

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	10 035	10 035	11 808	10 700
<b>Sum</b>	<b>10 035</b>	<b>10 035</b>	<b>11 808</b>	<b>10 700</b>

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	14 500	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	1 563	11 500	1 500	1 600
<b>Sum</b>	<b>16 063</b>	<b>11 500</b>	<b>1 500</b>	<b>11 600</b>

Honorar juridisk og økonomisk rådgivning gjelder egenandel ved rettshjelp.  
Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon.

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	238 996	380 000	454 870	289 800
Reparasjon og vedlikehold bygninger	207 225	5 665 000	192 453	495 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	180 465	222 000	199 715	80 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	30 000
Annet vedlikehold	31 947	35 000	36 148	30 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	1 419	0	0	193 900
<b>Sum</b>	<b>660 051</b>	<b>6 302 000</b>	<b>883 186</b>	<b>1 119 200</b>

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

Drift og vedlikehold bygninger er lavere enn budsjettet da prosjekt Takoverbygg terrasser er tatt med i budsjett 2021, men kostnadene har blitt bokført i balansen under Anleggmidler og Rehabilitering kr 5 980 553 pr 31.12.21



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Refusjon forsikringskade	-149 916	0	-125 747	0
Kostnad forsikringskade	169 916	0	145 747	0
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Borettslaget har bokført to egenandeler à 10 000 kr. En fra forsikrings sak i 2020 og en sak i 2021.

### Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	464 530	448 000	437 203	507 396
Premie sikringsfond felleskostnader	8 880	8 900	9 231	9 300
<b>Sum</b>	<b>473 410</b>	<b>456 900</b>	<b>446 434</b>	<b>516 696</b>

### Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 131 193	925 839	991 396	1 204 428
Eiendoms- og festeavgift	345 043	347 982	347 982	345 043
<b>Sum</b>	<b>1 476 235</b>	<b>1 273 821</b>	<b>1 339 378</b>	<b>1 549 471</b>

### Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	92 882	80 000	68 591	100 000
<b>Sum</b>	<b>92 882</b>	<b>80 000</b>	<b>68 591</b>	<b>100 000</b>

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

## Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	6 900	0	6 350	10 000
Renhold	1 088	0	0	0
Annen leiekostnad	13 815	18 700	0	20 300
Verktøy	5 659	20 000	11 416	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	7 520	0	4 841	0
Annen fremmed tjeneste	9 296	0	0	0
Kontorrekvisita	16 885	20 000	24 220	15 000
Kurs, reiser, møter	0	0	0	6 500
Elektronisk kommunikasjon	15 589	17 000	20 243	16 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	5 191	10 000	4 424	5 500
Fast bilgodtgj oppgavepliktig fra lønssystemet	786	0	0	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 933	5 000	0	10 000
Bank og kortgebyrer	1 944	2 300	1 902	2 300
Omkostninger inkasso- og finansforetak	875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	10 000	3 785	10 000
Andre driftskostnader	8 026	10 000	13 898	8 100
<b>Sum</b>	<b>99 506</b>	<b>116 000</b>	<b>94 079</b>	<b>111 700</b>

Annen fremmed tjeneste er innleid avfallscontainer, restavfall til returstasjon og postboksleie hos Posten Norge AS.

## Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	16 347	8 700	18 052	5 696
<b>Sum</b>	<b>16 347</b>	<b>8 700</b>	<b>18 052</b>	<b>5 696</b>

## Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	898 874	924 195	1 210 017	1 109 331
Andre rentekostnader	53	0	1 814	0
Annen finanskostnad	0	2 230	0	80
<b>Sum</b>	<b>898 927</b>	<b>926 425</b>	<b>1 211 831</b>	<b>1 109 411</b>



Kvartsvegen Borettslag - noter

**Note 15 - Bygninger**

Anskaffelsesår 1974

Kostpris opprinnelig	22 489 550
Rehabilitering 1993	1 248 578
Rehabilitering 2010	500 000
Søppelsuganlegg 2019	617 119
Ladestasjoner EL-bil	80 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>24 935 247</b>

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.

Omsetning av andelsleiligheter 2021:

6 stk. 4-roms leilighet

Gj.snittlig  
omsetningsverdi inkl  
andel fellesgjeld  
4 117 114

**Note 16 - Tomt**

**Balanseført verdi tomt: 1 936 950**

Gnr 14/ bnr 112

Tomten er kjøpt i 1974

**Note 17 - Rehabilitering**

Takoverbygg terrasser	5 980 553
<b>Sum rehabilitering</b>	<b>5 980 553</b>



## Kvartsvegen Borettslag - noter

## Note 18 - Andre driftsmidler

	Pulverapparat	Løkeutstyr	Løkeutstyr	Postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 944	264 914	30 894	74 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 944	264 914	30 894	74 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 944	264 914	30 894	68 912
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	5 588
Årets avskrivninger :	0	17 662	2 575	7 450
Anskaffelsesår :	2012	2011	2011	2012
Antatt levetid i år :	3	10	10	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

## Note 19 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-42 552 443	-45 718 286
Årets endringer i egenkapital	3 600 468	3 165 842
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-38 940 876</b>	<b>-42 541 343</b>

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 enkeltleiligheter 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. Forutsetning om fortsatt drift er derfor lagt til grunn i årsregnskapet.

## Note 20 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
<b>Sum</b>	<b>21</b>	<b>6 243 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 21 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	75 283 506	75 537 824
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	32 852 750	28 019 085



Kvartsvegen Borettslag - noter

**Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon**

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:		Refinansiering lån i DNB
Lånenummer:	<b>46127079137</b>	<b>47508481795</b>
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	1.81 %	1.80 %
Betingelser:	Nibor + margin	3 mnd NIBOR + margin (p.t. 0,85 %)
Beregnet innfridd:	28.11.2045	29.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 627 650	66 666 674
Avdrag i perioden:	210 000	2 666 668
Opptak i perioden:	2 622 350	0
Lånesaldo 31.12:	<b>5 040 000</b>	<b>64 000 006</b>

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	45 405	5 039 955
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	576 577	64 000 047



Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kvartsvegen Borettslag**

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Gro Tove Bolstad (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Ulf Tore Neramo (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Oddgeir Pettersen (sign.)	05.04.2022



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvartsvegen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartsvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 360HC-S1M7M-WQKEY-MEYKB-ZZIE3T-6B504



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-08 12:08:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 360HC-S1M7M-WQKEY-MEYKB-ZZIE3F-6BSO4

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/validate>