



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 942 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVITEBJØRN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ BONORD
4 etasje
Nerstranda senter
9008 TROMSØ

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: Erling Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	913 968	893 616
Sum inntekter		913 968	893 616
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	9 711	9 351
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	284 225	345 009
Sum kostnader		293 936	354 359
Driftsresultat		620 032	539 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	11	2 380	2 727
Sum finanskostnader	12	82 288	93 029
Netto finans		-79 908	-90 301
Ordinært resultat før skattekostnad		620 032	539 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		620 032	539 256
Årsresultat		540 124	448 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 124	448 955
Sum overføringer og disponeringer		540 124	448 955



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13,14, 17	11 900 000	11 900 000
Sum varige driftsmidler		11 900 000	11 900 000
Sum anleggsmidler		12 094 925	12 044 353
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		33 302	32 604
Sum fordringer		33 302	32 604
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	777 647	781 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 721	637 573
Sum omløpsmidler		616 023	670 178
SUM EIENDELER		12 710 949	12 714 531
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		4 157 581	3 708 625
Sum egenkapital		4 698 505	4 158 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	3 156 940	3 619 493
Øvrig langsiktig gjeld	16,17	4 740 000	4 740 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 896 940	8 359 493
Sum langsiktig gjeld		7 896 940	8 359 493
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 429	35 932
Annen kortsiktig gjeld	17,18	81 075	160 725
Sum kortsiktig gjeld		115 504	196 658
Sum gjeld		8 012 444	8 556 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 710 949	12 714 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 296188

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 942 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVITEBJØRN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ BONORD
4 etasje
Nerstranda senter
9008 TROMSØ

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: Erling Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 985 942 595
KVITEBJØRN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	913 968	893 616
Sum inntekter		913 968	893 616
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	9 711	9 351
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	284 225	345 009
Sum kostnader		293 936	354 359
Driftsresultat		620 032	539 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	11	2 380	2 727
Sum finanskostnader	12	82 288	93 029
Netto finans		-79 908	-90 301
Ordinært resultat før skattekostnad		620 032	539 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		620 032	539 256
Årsresultat		540 124	448 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 124	448 955
Sum overføringer og disponeringer		540 124	448 955



Organisasjonsnr: 985 942 595
KVITEBJØRN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13,14,17	11 900 000	11 900 000
Sum varige driftsmidler		11 900 000	11 900 000

Sum anleggsmidler		12 094 925	12 044 353
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		33 302	32 604
Sum fordringer		33 302	32 604

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	777 647	781 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		582 721	637 573

Sum omløpsmidler		616 023	670 178
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		12 710 949	12 714 531
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		4 157 581	3 708 625
---------------------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital		4 698 505	4 158 381
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	17,18	3 156 940	3 619 493
Øvrig langsiktig gjeld	16,17	4 740 000	4 740 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 896 940	8 359 493



Sum langsiktig gjeld		7 896 940	8 359 493
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 429	35 932
Annen kortsiktig gjeld	17,18	81 075	160 725
Sum kortsiktig gjeld		115 504	196 658
Sum gjeld		8 012 444	8 556 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 710 949	12 714 531



Organisasjonsnr: 985 942 595
KVITEBJØRN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 Kvitebjørn Borettslag			
	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<u>Inntekter</u>					
Innkrevde felleskostnader	1	913 968	913 968	893 616	886 647
Sum inntekter		913 968	913 968	893 616	886 647
<u>Kostnader</u>					
Lønn og andre personalkostnader	2	711	711	351	711
Styrehonorar	3	9 000	9 000	9 000	9 000
Revisjonshonorar	4	5 101	5 102	5 240	5 300
Forretningsførerhonorar		22 836	22 836	22 188	22 836
Drift og vedlikehold	5	42 425	53 900	117 663	121 900
Kostnader TV/Internett		31 191	33 504	26 311	34 848
Forsikringskader	6	10 000	0	0	0
Forsikring	7	29 541	28 828	28 182	32 284
Eiendomsavgift og renovasjon	8	133 727	132 939	131 356	138 603
Energi og brensel	9	4 534	3 900	3 571	4 700
Andre driftskostnader	10	4 870	13 584	10 498	15 020
Sum kostnader		293 936	304 305	354 359	385 202
Driftsresultat		620 032	609 663	539 257	501 445
<u>Finansinntekter/finanskostnader</u>					
Finansinntekter	11	2 380	916	2 727	860
Finanskostnader	12	82 288	81 668	93 029	71 847
Resultat finansposter		-79 908	-80 752	-90 301	-70 987
Årets resultat		540 124	528 912	448 955	430 458
<u>Disponeringer:</u>					
Overført til/fra annen egenkapital		540 124	0	448 955	0
Sum disponeringer		540 124	0	448 955	0
<u>Disponible midler</u>					
Disponible midler pr. 01.01		473 521	473 521	527 497	500 520
Periodens resultat		540 124	528 912	448 955	430 458
Avdrag på lån		-462 553	-460 739	-452 521	-424 602
Innskudd øremerkede midler		-50 572	-50 216	-50 411	33 610
Endring i disponible midler		26 999	17 956	-53 976	39 466
Sum disponible midler		500 520	491 477	473 521	539 986



Balanse desember 2021 Kvitebjørn Borettslag

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13, 17	10 530 000	10 530 000
Tomter	14, 17	1 370 000	1 370 000
Sum varige driftsmidler		11 900 000	11 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	15	194 925	144 353
Sum finansielle anleggsmidler		194 925	144 353
Sum anleggsmidler		12 094 925	12 044 353
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		33 302	32 814
Kundefordringer		0	-210
Sum fordringer		33 302	32 604
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		582 674	637 526
Innestående på skattetrekkkonto		48	48
Sum bankinnskudd og kontanter		582 721	637 573
Sum omløpsmidler		616 023	670 178
SUM EIENDELER		12 710 949	12 714 531

Kvitebjørn Borettslag



Balanse desember 2021 Kvitebjørn Borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital 01.01		4 157 581	3 708 625
Årets endringer i egenkapital		540 124	448 955
Sum egenkapital 31.12		4 698 505	4 158 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17, 18	3 156 940	3 619 493
Borettsinnskudd	16, 17	4 740 000	4 740 000
Sum langsiktig gjeld		7 896 940	8 359 493
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 429	35 932
Påløpne renter		12 546	14 051
Påløpne avdrag	17, 18	68 529	66 826
Annen kortsiktig gjeld		0	79 848
Sum kortsiktig gjeld		115 504	196 658
Sum gjeld		8 012 444	8 556 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 710 949	12 714 531

31.12.21

Kvitebjørn Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Stig Linnes
Styreleder

Harry Dahle
Styremedlem

Erling Paulsen
Styremedlem

Kvitebjørn Borettslag



Kvitebjørn 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:

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.



Kvitebjørn Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	338 112	338 112	321 984	355 392
Tilleggs lån	76 608	76 608	78 624	0
Renter lån	80 544	80 544	89 136	110 007
TV - Internett	33 504	33 504	27 552	34 848
Avdrag lån	385 200	385 200	376 320	386 400
Sum	913 968	913 968	893 616	886 647

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Arbeidsgiveravgift	711	711	351	711
Sum	711	711	351	711

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000	9 000	9 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	5 101	5 102	5 240	5 300
Sum	5 101	5 102	5 240	5 300

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester inkl. mva.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	40 294	40 000	96 833	34 700
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 131	10 900	10 997	87 200
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	9 109	0
Annet vedlikehold	0	3 000	724	0
Sum	42 425	53 900	117 663	121 900

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

Kvitebjørn Borettslag - noter



Kvitebjørn Borettslag - noter

Note 6 - Forsikringsskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
Sum	10 000	0	0	0

Boligselskapet har hatt 1 forsikringsskade i 2021. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	27 713	27 028	26 395	30 484
Premie sikringsfond felleskostnader	1 828	1 800	1 787	1 800
Sum	29 541	28 828	28 182	32 284

Note 8 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	95 936	94 692	93 109	100 812
Eiendoms- og festeavgift	37 791	38 247	38 247	37 791
Sum	133 727	132 939	131 356	138 603

Note 9 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	4 534	3 900	3 571	4 700
Sum	4 534	3 900	3 571	4 700

Kvitebjørn Borettslag - noter



Kvitebjørn Borettslag - noter

Note 10 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renhold	0	0	301	0
Verktøy	0	5 000	5 284	0
Driftsmateriale	994	0	829	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	100	0
Kurs, reiser, møter	0	2 500	0	4 500
Bank og kortgebyrer	162	200	160	200
Forskuttering felleskostnader	3 656	5 484	3 575	5 320
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	0	5 000
Andre driftskostnader	59	400	249	0
Sum	4 870	13 584	10 498	15 020

Note 11 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	2 380	916	2 727	860
Sum	2 380	916	2 727	860

Note 12 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	82 288	81 668	93 029	71 847
Sum	82 288	81 668	93 029	71 847

Kvitebjørn Borettslag - noter



Kvitebjørn Borettslag - noter

Note 13 - Bygninger

Anskaffelsesår 2003 og 2004

Kostpris opprinnelig 2003	5 095 000
Tilført 4 nye leiligheter i 2004	5 435 000
Bokført verdi pr. 31.12.	10 530 000

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:

	Gj.snittlig omsetningsverdi
1 stk. 3-roms leilighet	2 890 000
1 stk. 4-roms leilighet	3 150 000

Note 14 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 1 370 000

Gnr 71/ bnr 539

Tomten er kjøpt i 2003

Note 15 - Øremerkede midler

	2021	2020
Saldo pr. 01.01	144 353	93 943
Innskudd	50 572	50 411
Sum	194 925	144 353

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 16 - Borettsinnskudd

	2021	2020
Borettsinnskudd	4 740 000	4 740 000
Sum	4 740 000	4 740 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	7 965 469	8 426 319
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	11 900 000	11 900 000

Kvitebjørn Borettslag - noter



Kvitebjørn Borettslag - noter

Note 18 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Formål:	Renovering av tak		
Lånenummer:	12130823414	1671248411	167124841
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2004	2003
Rentesats:	1.94 %	2.485 %	2.208 %
Betingelser:		Fast rente til 01.05.2025	Fast rente til 01.05.2024
Beregnet innfridd:	20.06.2022	01.11.2029	01.11.2028
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	3 580 000	3 580 000
Lånesaldo 01.01:	113 678	1 835 300	1 737 341
Avdrag i perioden:	75 500	192 612	192 738
Lånesaldo 31.12:	38 178	1 642 688	1 544 603

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130823414	8	4 772	38 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 167124841	4	386 151	1 544 604
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1671248411	4	410 672	1 642 688



Resultat og balanse med noter for Kvitebjørn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvitebjørn Borettslag

Styreleder	Stig Lannes (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Erling Paulsen (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Harry Dahle (sign.)	28.04.2022



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 Kvitebjørn Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvitebjørn 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 regnskapsestimaterne 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, 28. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K6H7W-865FW-DZFTU-E8DBB-C5TDQ-FFEYH



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: 145.62.xxx.xxx

2022-04-28 13:22:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K6H7W-865FW-DZFTU-E8DBB-C5TDQ-FFEYH

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>