



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kåre Oddbjørn Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	11 428 703	9 794 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 428 703</b>	<b>9 794 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	706 093	788 344
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	5 588
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	4 391 357	4 390 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 097 449</b>	<b>5 184 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 331 253</b>	<b>4 610 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>120 021</b>	<b>60 847</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 163 587</b>	<b>1 744 123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 043 566</b>	<b>-1 683 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 331 253</b>	<b>4 610 167</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 287 687	2 926 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</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	18,19, 23	33 140 483	33 140 483
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>33 140 483</b>	<b>33 140 483</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 960 019</b>	<b>33 940 601</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 752	7 783
Andre fordringer		699 549	666 270
<b>Sum fordringer</b>		<b>725 301</b>	<b>674 053</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 094 372	3 631 027
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 274 836</b>	<b>2 830 909</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 000 137</b>	<b>3 504 962</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 025 084</b>	<b>-38 951 976</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	21	<b>-32 726 297</b>	<b>-36 013 984</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	63 032 836	65 906 899
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	6 344 550	6 344 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 377 386</b>	<b>72 251 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 377 386</b>	<b>72 251 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		643 061	608 551
Skyldige offentlige avgifter		26 089	21 412
Annen kortsiktig gjeld	23,24	639 916	578 135
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 309 067</b>	<b>1 208 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 686 453</b>	<b>73 459 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 399342

**Enheten**

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

**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: Kåre Oddbjørn Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 679 434  
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	11 428 703	9 794 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 428 703</b>	<b>9 794 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	706 093	788 344
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	5 588
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	4 391 357	4 390 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 097 449</b>	<b>5 184 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 331 253</b>	<b>4 610 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>120 021</b>	<b>60 847</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 163 587</b>	<b>1 744 123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 043 566</b>	<b>-1 683 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 331 253</b>	<b>4 610 167</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 287 687	2 926 891
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 926 891</b>



Organisasjonsnr: 948 679 434  
KVARTSVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 960 019</b>	<b>33 940 601</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		25 752	7 783
Andre fordringer		699 549	666 270
<b>Sum fordringer</b>		<b>725 301</b>	<b>674 053</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	4 094 372	3 631 027
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 274 836</b>	<b>2 830 909</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 000 137</b>	<b>3 504 962</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 025 084</b>	<b>-38 951 976</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Sum egenkapital</b>	21	<b>-32 726 297</b>	<b>-36 013 984</b>
------------------------	----	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	63 032 836	65 906 899
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	6 344 550	6 344 550
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 377 386</b>	<b>72 251 449</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 377 386</b>	<b>72 251 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		643 061	608 551
Skyldige offentlige avgifter		26 089	21 412
Annen kortsiktig gjeld	23,24	639 916	578 135
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 309 067</b>	<b>1 208 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 686 453</b>	<b>73 459 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</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 2023		Kvartsvegen Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	11 215 138	11 136 031	9 537 156	9 256 790
Andre driftsinntekter	2	213 565	135 260	257 273	186 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 428 703</b>	<b>11 271 291</b>	<b>9 794 429</b>	<b>9 442 790</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	340 639	451 441	419 036	512 479
Styrehonorar	4	365 454	382 777	369 308	398 080
Revisjonshonorar	5	11 770	12 000	10 700	12 500
Forretningsførerhonorar		193 428	193 430	186 348	203 099
Konsulenttjenester	6	14 536	15 000	5 688	43 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	225 820	677 000	550 217	240 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	51 076	20 000	62 331	75 000
Annet vedlikehold	9	556 308	438 600	521 654	490 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	169 996	212 000	158 253	174 376
Kostnader TV/Internett		657 439	643 776	601 194	657 216
Forsikringsskader	11	10 000	0	20 000	0
Forsikring	12	546 622	537 300	502 899	585 360
Kontingenter		33 300	33 300	33 300	33 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 687 009	1 659 000	1 538 848	1 756 402
Energi og brensel	14	137 574	103 000	86 824	136 500
Andre driftskostnader	15	96 479	125 400	112 074	164 700
Avskrivninger		0	0	5 588	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 097 449</b>	<b>5 504 024</b>	<b>5 184 262</b>	<b>5 482 012</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 331 253</b>	<b>5 767 267</b>	<b>4 610 167</b>	<b>3 960 778</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	120 021	55 000	60 847	60 000
Finanskostnader	17	3 163 587	2 880 792	1 744 123	3 538 478
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-3 043 566</b>	<b>-2 825 792</b>	<b>-1 683 276</b>	<b>-3 478 478</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 941 475</b>	<b>2 926 891</b>	<b>482 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 287 687</b>	<b>2 941 475</b>	<b>2 926 891</b>	<b>482 300</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		3 287 687	0	2 926 891	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>3 287 687</b>	<b>0</b>	<b>2 926 891</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		2 296 859	2 296 859	3 328 899	2 691 066
Periodens resultat		3 287 687	2 941 475	2 926 891	482 300
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	5 588	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-287 733	0
Avdrag på lån		-2 874 063	-2 876 667	-2 876 668	0
Innskudd øremerkede midler		-19 418	0	-800 118	-300 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>394 207</b>	<b>64 808</b>	<b>-1 032 040</b>	<b>182 300</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>2 691 066</b>	<b>2 361 667</b>	<b>2 296 859</b>	<b>2 873 366</b>

## Kvartsvegen Borettslag - Årsregnskap 2023



## Balanse desember 2023 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 23	31 203 533	31 203 533
Tomter	19, 23	1 936 950	1 936 950
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>33 140 483</b>	<b>33 140 483</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	20	819 536	800 118
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>819 536</b>	<b>800 118</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 960 019</b>	<b>33 940 601</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		25 752	7 783
Forskuddsfakturerte kostnader		696 049	640 175
Kundefordringer		3 500	26 095
<b>Sum fordringer</b>		<b>725 301</b>	<b>674 053</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Kontanter		5 184	36 883
Innestående på driftskonto		3 252 373	2 781 148
Innestående på skattetrekkskonto		17 279	12 878
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 274 836</b>	<b>2 830 909</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 000 137</b>	<b>3 504 962</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</b>

Kvartsvegen Borettslag



## Balanse desember 2023 Kvartsvegen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital 01.01		-36 025 084	-38 951 976
Årets endringer i egenkapital		3 287 687	2 926 891
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>21</b>	<b>-32 726 297</b>	<b>-36 013 984</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	23, 24	63 032 836	65 906 899
Borettsinnskudd	22, 23	6 243 500	6 243 500
Depositum		101 050	101 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 377 386</b>	<b>72 251 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 923	11 719
Leverandørgjeld		643 061	608 551
Skyldig off. myndigheter		26 089	21 412
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		42 056	39 798
Påløpne renter		314 774	261 460
Påløpne avdrag	23, 24	253 834	256 439
Gjeld finansieringsforetak		22 329	8 719
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 309 067</b>	<b>1 208 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 686 453</b>	<b>73 459 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 960 156</b>	<b>37 445 563</b>

31.12.23

Kvartsvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kåre Oddbjørn Larsen  
Styreleder

Oddgeir Pettersen  
Nestleder

Lillian Foshaug Engen  
Styremedlem

Ingvild Ertsås  
Styremedlem

Kjell Magne Moen  
Styremedlem

Kvartsvegen Borettslag



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

#### Tomt:

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

#### Bygninger:

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

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

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 965 364	3 965 364	3 965 364	4 298 364
Garasjeleie	697 000	702 000	702 000	702 000
Renter lån	2 964 366	2 880 712	1 309 356	3 538 478
TV - Internett	644 688	644 688	616 716	651 348
Inntekter dugnad	66 600	66 600	66 600	66 600
Avdrag lån	2 877 120	2 876 667	2 877 120	0
<b>Sum</b>	<b>11 215 138</b>	<b>11 136 031</b>	<b>9 537 156</b>	<b>9 256 790</b>

Borettslaget består av 111 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter utleie	6 400	16 000	12 400	16 000
Brøyterefusjon	123 102	99 260	121 044	110 000
Inntekter elbillading	59 033	20 000	46 015	60 000
Andre inntekter	25 030	0	77 814	0
<b>Sum</b>	<b>213 565</b>	<b>135 260</b>	<b>257 273</b>	<b>186 000</b>

Andre inntekter er egenandel for vv beredere 3 stk à 3 500, garasjebrikke kr 250 og viderefakturering av faktura fra Avam kr 2 556. Restemde kr 11 724 er innbetaling fra de andelseiere for vindu takoverbygg.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	349 205	264 000	331 653	395 000
Timelønn	0	80 000	0	0
Påløpte feriepenger	42 056	41 314	39 798	47 400
Arbeidsgiveravgift	48 762	57 457	54 897	60 080
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	3 323	0	3 144	0
Pensjonskostnader	10 799	8 670	9 047	10 000
Refusjon sykepenger	-113 506	0	-19 504	0
<b>Sum</b>	<b>340 639</b>	<b>451 441</b>	<b>419 036</b>	<b>512 479</b>

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	365 454	382 777	369 308	398 080
<b>Sum</b>	<b>365 454</b>	<b>382 777</b>	<b>369 308</b>	<b>398 080</b>

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

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	11 770	12 000	10 700	12 500
<b>Sum</b>	<b>11 770</b>	<b>12 000</b>	<b>10 700</b>	<b>12 500</b>

Revisjonshonorar er ordinær revisjon inkl. mva.

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	3 750	0	0	0
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	4 125	10 000
Teknisk rådgivning	10 786	5 000	1 563	33 000
<b>Sum</b>	<b>14 536</b>	<b>15 000</b>	<b>5 688</b>	<b>43 000</b>

Økonomisk rådgivning er deltagelse fra Bonord på ekstraordinær generalforsamling.

Teknisk rådgivning gjelder honorar for søknad om brøyterefusjon, kr 1 688, levert av Bonord. Resterende kr 9 097 gjelder teknisk bistand levert fra Byggtakst Nord AS.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	66 449	512 000	237 355	70 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	62 034	155 000	243 950	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	97 337	10 000	68 913	70 000
<b>Sum</b>	<b>225 820</b>	<b>677 000</b>	<b>550 217</b>	<b>240 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	43 810	10 000	62 331	15 000
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	7 266	10 000	0	60 000
<b>Sum</b>	<b>51 076</b>	<b>20 000</b>	<b>62 331</b>	<b>75 000</b>

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

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	0	5 000	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	394 923	285 000	364 586	300 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	320	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	102 228	60 000	108 858	100 000
Annet vedlikehold	58 837	88 600	48 210	90 000
<b>Sum</b>	<b>556 308</b>	<b>438 600</b>	<b>521 654</b>	<b>490 000</b>

Annet vedlikehold består av kr 30 000 som er tilbakebetaling av innkrevde dugnadspenger via felleskostnadene til de andelseierne som har deltatt på dugnad, kr 21 412 gjelder containerleie ifm dugnad og resterende er mat og utstyr ifm dugnad.

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	45 052	55 000	44 034	45 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	124 945	157 000	104 701	129 376
Drifts- og serviceavtale vakhold	0	0	9 518	0
<b>Sum</b>	<b>169 996</b>	<b>212 000</b>	<b>158 253</b>	<b>174 376</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-82 550	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	102 550	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Borettslaget har hatt en forsikringsskade i 2023, egenandel kr 10 000.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	535 486	528 000	493 559	573 000
Premie sikringsfond felleskostnader	11 136	9 300	9 340	12 360
<b>Sum</b>	<b>546 622</b>	<b>537 300</b>	<b>502 899</b>	<b>585 360</b>

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 320 952	1 285 000	1 165 109	1 390 302
Eiendoms- og festeavgift	366 057	374 000	373 739	366 100
<b>Sum</b>	<b>1 687 009</b>	<b>1 659 000</b>	<b>1 538 848</b>	<b>1 756 402</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	137 574	103 000	86 824	136 500
<b>Sum</b>	<b>137 574</b>	<b>103 000</b>	<b>86 824</b>	<b>136 500</b>

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	1 370	1 400	1 315	1 400
Verktøy	3 292	10 000	2 604	10 000
Inventar	0	10 000	0	0
Driftsmateriale	13 243	10 000	10 070	11 000
Datautstyr (hardware)	0	1 500	29 338	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	5 304	10 000	1 822	10 000
Kontorrekvisita	19 167	16 000	13 086	17 000
Kurs, reiser, møter	0	7 000	0	15 000
Elektronisk kommunikasjon	22 864	18 000	18 600	20 000
Drivstoff	703	0	1 709	5 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 224	5 500	3 808	6 000
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	903	0	577	800
Andre reisekostnader	96	0	0	0
Gaver	0	0	515	0
Styrekostnader	6 876	10 000	5 906	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 286	0	13 079	10 000
Bank og kortgebyrer	2 901	3 000	2 098	4 500
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	3 796	11 000	0	15 000
Andre driftskostnader	1 454	9 000	4 547	9 000
<b>Sum</b>	<b>96 479</b>	<b>125 400</b>	<b>112 074</b>	<b>164 700</b>

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	120 021	55 000	60 847	60 000
<b>Sum</b>	<b>120 021</b>	<b>55 000</b>	<b>60 847</b>	<b>60 000</b>

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 163 511	2 880 712	1 743 805	3 538 478
Andre rentekostnader	76	80	318	0
<b>Sum</b>	<b>3 163 587</b>	<b>2 880 792</b>	<b>1 744 123</b>	<b>3 538 478</b>

### Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Rehabilitering Søppelsuganlegg	Ladestasjon El-bil	Takoverbygg 2020-2022
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 489 550	1 248 578	500 000	617 119	5 802 485
Anskaffelsesår :	1974	1993	2010	2019	2022
Antatt levetid i år :					

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

### Note 19 - Tomt

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

Gnr 14/bnr 112

## Kvartsvegen Borettslag - noter



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 20 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	800 118	0
Innskudd	19 418	800 118
<b>Sum</b>	<b>819 536</b>	<b>800 118</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 21 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-36 025 084	-38 951 976
Årets endringer i egenkapital	3 287 687	2 926 891
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-32 726 297</b>	<b>-36 013 984</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 enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 22 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 243 500	6 243 500
<b>Sum</b>	<b>6 243 500</b>	<b>6 243 500</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 23 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	69 530 170	72 406 838
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	33 140 483	33 140 483



## Kvartsvegen Borettslag - noter

### Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Boligselskapet vedtok i november 2023 på ekstraordinær generalforsamling for å søke avdragsfrihet minimum et år. Det er innvilget avdragsfrihet i et år.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Finansiering til bygging av verandatak	Refinansiering lån i DNB
Lånenummer:	46127079137	47508481795
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	5.57 %	5.57 %
Betingelser:	Nibor + margin 0,85%	Nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	28.02.2046	28.02.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 250 000	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 830 000	61 333 338
Avdrag i perioden:	210 000	2 666 668
Lånesaldo 31.12:	4 620 000	58 666 670

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 46127079137	111	41 622	4 620 042
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 47508481795	111	528 529	58 666 719
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 46127079137 har første avdrag 28.02.2025 med kr 54 353	111	41 622	163
Lån 47508481795 har første avdrag 28.02.2025 med kr 690 196	111	528 529	2 073



## Resultat og balanse med noter for Kvartsvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Kvartsvegen Borettslag

Styreleder	Kåre Oddbjørn Larsen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Ingvild Ertsås (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Kjell Magne Moen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Oddgeir Pettersen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Lillian Foshaug Engen (sign.)	26.03.2024



Building a better  
working world

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 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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, 4. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Pennco document key: SHCV4-XYTAD-TW7CK-T30W3-SYPCL-8LZJ



# 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: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 12:31:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5HCV4-XYTAD-TW7CK-T30W3-SYPC1-8LZJ

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>