



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 657 154  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kremarvegen 8  
5750 ODDA

### 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: Thomas N. Skeie Nondal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		969 300	0
Annen driftsinntekt		1 129 980	2 008 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 099 280</b>	<b>2 008 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	49 770	49 770
Leie lokale		1 000	0
Kommunale avgifter	2	744 306	958 987
Strøm		0	300
Vedlikehold	3	541 350	59 620
Revisjon		0	28 350
Regnskapshonorar		28 639	0
Forretningsførerhonorar		131 596	131 596
Kostnader TYBO		24 658	12 698
Mobiltelefon		2 377	2 415
Forsikring	4	145 185	305 109
Bankgebyr og porto		10 373	10 665
Tap på fordringer		0	-60 000
Annen driftskostnad		12 191	26 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 691 446</b>	<b>1 525 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 834</b>	<b>482 894</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	38 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>38 661</b>
Annen rentekostnad		26 252	26 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 252</b>	<b>26 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 252</b>	<b>12 206</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat		381 582	495 100
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		381 582	495 100
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	842 100	842 100
Sum varige driftsmidler		842 100	842 100
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		842 100	842 100
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 350	72 100
Andre kortsiktige fordringer		180 468	35 358
Sum fordringer		236 818	107 458
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 711 855	1 840 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 711 855	1 840 021
Sum omløpsmidler		1 948 673	1 947 479
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 300	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		636 246	-1 149 193
Udekket tap		-1 149 193	-2 553 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 785 439</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 791 739</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		20 000	20 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	936 446	1 319 480
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>936 446</b>	<b>1 319 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>956 446</b>	<b>1 339 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 248	35 058
Annen kortsiktig gjeld		28 341	11 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 589</b>	<b>46 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>999 034</b>	<b>1 385 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 687057

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 657 154  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kremarvegen 8  
5750 ODDA

#### 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: Thomas N. Skeie Nondal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 950 657 154  
KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		969 300	0
Annen driftsinntekt		1 129 980	2 008 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 099 280</b>	<b>2 008 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	49 770	49 770
Leie lokale		1 000	0
Kommunale avgifter	2	744 306	958 987
Strøm		0	300
Vedlikehold	3	541 350	59 620
Revisjon		0	28 350
Regnskapshonorar		28 639	0
Forretningsførerhonorar		131 596	131 596
Kostnader TYBO		24 658	12 698
Mobiltelefon		2 377	2 415
Forsikring	4	145 185	305 109
Bankgebyr og porto		10 373	10 665
Tap på fordringer		0	-60 000
Annen driftskostnad		12 191	26 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 691 446</b>	<b>1 525 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 834</b>	<b>482 894</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	38 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>38 661</b>
Annen rentekostnad		26 252	26 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 252</b>	<b>26 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 252</b>	<b>12 206</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		381 582	495 100
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>



Organisasjonsnr: 950 657 154  
KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 5 842 100 842 100  
Sum varige driftsmidler 842 100 842 100

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 842 100 842 100

**Omløpsmidler**  
**Varer**

**Fordringer**  
Kundefordringer 56 350 72 100  
Andre kortsiktige  
fordringer 180 468 35 358  
Sum fordringer 236 818 107 458

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd 1 711 855 1 840 021  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 711 855 1 840 021

Sum omløpsmidler 1 948 673 1 947 479

**SUM EIENDELER** 2 790 773 2 789 579

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 6 300 0  
Sum innskutt egenkapital 6 300 0

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 636 246 -1 149 193





Udekket tap	-1 149 193	-2 553 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 785 439</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 791 739</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Andre avsetninger for forpliktelse	20 000	20 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	936 446	1 319 480
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>936 446</b>	<b>1 319 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>956 446</b>	<b>1 339 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	14 248	35 058
Annen kortsiktig gjeld	28 341	11 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>42 589</b>	<b>46 243</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>999 034</b>	<b>1 385 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>



Organisasjonsnr: 950 657 154  
KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## Note

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------





Årsregnskap for  
**KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG**  
950657154  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		969 300	0
Annen driftsinntekt		1 129 980	2 008 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 099 280</b>	<b>2 008 800</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-49 770	-49 770
Leie lokale		-1 000	0
Kommunale avgifter	2	-744 306	-958 987
Strøm		0	-300
Vedlikehold	3	-541 350	-59 620
Revisjon		0	-28 350
Regnskapshonorar		-28 639	0
Forretningsførerhonorar		-131 596	-131 596
Kostnader TYBO		-24 658	-12 698
Mobiltelefon		-2 377	-2 415
Forsikring	4	-145 185	-305 109
Bankgebyr og porto		-10 373	-10 665
Tap på fordringer		0	60 000
Annen driftskostnad		-12 191	-26 397
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 691 446</b>	<b>-1 525 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 834</b>	<b>482 894</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		0	38 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>38 661</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad fellesgjeld		-26 252	-26 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-26 252</b>	<b>-26 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 252</b>	<b>12 206</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		381 582	495 100
<b>Sum overføringer</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	842 100	842 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>842 100</b>	<b>842 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>842 100</b>	<b>842 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 350	72 100
Andre kortsiktige fordringer		180 468	35 358
<b>Sum fordringer</b>		<b>236 818</b>	<b>107 458</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 711 855	1 840 021
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 711 855</b>	<b>1 840 021</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 948 673</b>	<b>1 947 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 300	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		636 246	-1 149 193
Udekket tap		1 149 193	2 553 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 785 439</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 791 739</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		20 000	20 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	6	636 300	636 300
Fellesgjeld	7, 8	300 146	683 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>936 446</b>	<b>1 319 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 248	35 058
Annen kortsiktig gjeld		28 341	11 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 589</b>	<b>46 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>999 034</b>	<b>1 385 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>

Ullensvang, 23.05.2024

Jan Jozef Tomecki  
styrets leder

Henny Hesjedal  
styremedlem

Ingerid Angen  
styremedlem



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

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

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 907 537	1 786 111
Årets resultat	381 582	495 100
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-383 034	-373 669
<b>Årets endringer disponible midler</b>	<b>-1 453</b>	<b>121 431</b>
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>1 906 085</b>	<b>1 907 542</b>

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	1 920 473	1 947 479
Kortsiktig gjeld	-14 389	-39 942
<b>Disponible midler</b>	<b>1 906 084</b>	<b>1 907 537</b>

### Note 1 - Lønnskostnader

#### Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	4 770	4 770
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>49 770</b>	<b>49 770</b>

### Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 744 306. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.





## KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG 950 657 154

### Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 541 350. Av dette beløpet gjelder store deler renovering av tak. Dette arbeidet ble utført av MTK Bygg AS og kostet kr 492 000.

### Note 4 - Forsikring

Forsikringskostnaden for 2023 er vesentlig lavere enn i 2022. Dette skyldes periodisering av faktura for forsikring. Samtidig er kundeutbytte fra Gjensidige ført som en reduksjon av forsikringskostnaden i 2023. Kundeutbytte var på kr 17 574,48.

### Note 5 - Bygninger og tomt

Det er usikkert når bygningene er satt opp, men iflg. Odda Kommune sine register er byggeår en gang mellom 1900 og 1924. Eiendommene ble fradelte i 1985.

#### Bygninger

Kostpris bygning	842 100
------------------	---------

### Note 6 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er på kr 636 300. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

### Note 7 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 0 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	842 100	842 100
<b>Sum</b>	<b>842 100</b>	<b>842 100</b>

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2016
Løpetid	8
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	2 850 000
Nedbetalt tidligere	2 166 820
Nedbetalt i år	383 034
<b>Sum lån</b>	<b>300 146</b>

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er skjevfordelt ettersom borettslaget har forskjellige størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
87,2 %	54	4 847	261 727
12,8 %	5	7 684	38 419
<b>100 %</b>	<b>59</b>	<b>5 087</b>	<b>300 146</b>

Borettslaget har originalt 63 leiligheter, men åtte av disse er slått sammen til fire store. Derfor blir felleskostnader beregnet utfra 59 andeler og ikke 63 som er innbetalt som borettsinnskudd.



## PROTOKOLL

### Generalforsamling i Kvernhusteigen Borettslag

Tid: 23.05.2024 kl. 17:00  
Sted: Tyssedal kirke (kjelleren)

Møteleder: Thomas Nondal  
Fremmøtte: 18 personer som representerte 17 andeler

---

Møteleder åpnet møtet, og møtet ble godkjent lovlig satt.

1. Årsmøtet valgte Rune Sørensen og Geir Glomstad til å signere årsmøteprotokollen. Thomas Nondal ble valgt til møteleder og referent.
2. Årsregnskap  
Årsmelding for 2023 ble referert og godkjent av årsmøtet. Regnskap med budsjett og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og enstemmig godkjent.
3. Honorar til styret  
Styrehonorarsats ble besluttet økt til kr. 55 000,-, som styret har fullmakt til å fordele.
4. Innkomne saker  
  
Intet til behandling.
5. Valg  
Etter forslag fra valgkomiteén ble styrets sammensetning slik:


Leder:	Øyvind Kleppe	valgt for 2024-2025
Medlem:	Geir Glomstad	på valg i 2025
	Ingrid Angen	på valg i 2025
Varamedl.:	Øyvind Moe	på valg i 2025
Valgkomite:	Rune Sørensen (leder)	
	Leif Solli	

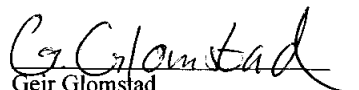
*Møtet ble avsluttet kl. 18:00*

Evt.

- Gjerdene i borettslaget er dårlige, og har behov for vedlikehold.

Odda 23.05.2024

  
Rune Sørensen

  
Geir Glomstad





## KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG

### Innkalling til årsmøte

Styret i Kvernusteigen Borettslag innkaller til årsmøte

Dato: Torsdag 23/05-2024 kl. 17:00

Sted: Tyssedal kirke (kjeller)

#### Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsregnskap 2023
3. Bevilgning
4. Innkomne saker

**NB!** Frist for innlevering av øvrige saker til årsmøtet er tirsdag 21. mai kl 15.00, og må inngis til [tn@lov.no](mailto:tn@lov.no).

5. Valg
- 

Med hilsen

Styret  
(sign)





Til generalforsamlingen i Kvernhussteigen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvernhussteigen Borettslag som viser et overskudd på NOK 381.582. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS



Rev.nr./ Org.nr. 997 726 316 MVA  
Kremarveien 3, 5750 Odde  
Telefon: 53 64 32 24  
[post@ullensvangrevisjon.no](mailto:post@ullensvangrevisjon.no)  
[www.ullensvangrevisjon.no](http://www.ullensvangrevisjon.no)

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kinsarvik, 23. april 2024  
Ullensvang Revisjon AS

Elin Bye  
Statsautorisert revisor



**KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG org.nr. 950 657 154**

**ÅRSRAPPORT 2023**

Styret i Kvernhussteigen Borettslag inngir slik årsrapport for 2023:

Beliggenhet og virksomhet:

Kvernhussteigen Borettslag ligger i Ullensvang kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne.

Styret:

Styret har bestått av Jan Tomecki (styreleder), Ingerid Angen og Geir Glomstad.

Det er avholdt fire styremøter med forretningsfører. Styret har for øvrig hatt tre interne styremøter i 2023.

Fortsatt drift:

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av eiendeler og gjeld, samt drift.

Regnskapet for 2023 er behandlet og revidert av Ullensvang Revisjon AS, og anbefales godkjent av årsmøtet. Disponible midler pr. 31.12.2023 er NOK 1 906 085,-, en reduksjon på NOK 1 453,- fra året før. Det foreslås at samtlige disponible midler overføres til neste års drift.

Vedlikehold:

Borettslaget foretar løpende vedlikehold, og styret mener at vedlikeholdet oppveier verdiforringelse av bygningene som følge av alder og slitasje.

Arbeidsmiljø, likestilling, ytre miljø:

Arbeidsmiljøet i borettslaget vurderes av styret å være tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Av styremedlemmene er to menn, en kvinne, ingen fast ansatte. Styret kjenner ikke til at det forekommer forurensning av det ytre miljø.

Odda, 23.04.24

Styreleder  
Jan Tomecki  
forretningsfører

Styremedlem  
Ingerid Angen

Styremedlem  
Geir Glomstad







Årsregnskap for  
**KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG**

950657154

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		969 300	0
Annen driftsinntekt		1 129 980	2 008 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 099 280</b>	<b>2 008 800</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	-49 770	-49 770
Leie lokale		-1 000	0
Kommunale avgifter	2	-744 306	-958 987
Strøm		0	-300
Vedlikehold	3	-541 350	-59 620
Revisjon		0	-28 350
Regnskapshonorar		-28 639	0
Forretningsførerhonorar		-131 596	-131 596
Kostnader TYBO		-24 658	-12 698
Mobiltelefon		-2 377	-2 415
Forsikring	4	-145 185	-305 109
Bankgebyr og porto		-10 373	-10 665
Tap på fordringer		0	60 000
Annen driftskostnad		-12 191	-26 397
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 691 446</b>	<b>-1 525 906</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>407 834</b>	<b>482 894</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		0	38 661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>38 661</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad fellesgjeld		-26 252	-26 455
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-26 252</b>	<b>-26 455</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 252</b>	<b>12 206</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		381 582	495 100
<b>Sum overføringer</b>		<b>381 582</b>	<b>495 100</b>



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	842 100	842 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>842 100</b>	<b>842 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>842 100</b>	<b>842 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 350	72 100
Andre kortsiktige fordringer		180 468	35 358
<b>Sum fordringer</b>		<b>236 818</b>	<b>107 458</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 711 855	1 840 021
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 711 855</b>	<b>1 840 021</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 948 673</b>	<b>1 947 479</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>



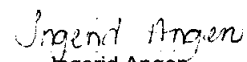
KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		6 300	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		636 246	-1 149 193
Udekket tap		1 149 193	2 553 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 785 439</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 791 739</b>	<b>1 403 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		20 000	20 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	6	636 300	636 300
Fellesgjeld	7, 8	300 146	683 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>936 446</b>	<b>1 319 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 248	35 058
Annen kortsiktig gjeld		28 341	11 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 589</b>	<b>46 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>999 034</b>	<b>1 385 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 790 773</b>	<b>2 789 579</b>

  
Jan Jozef Tomecki  
styrets leder

  
G. Colanstad  
styremedlem

  
Ingerid Angen  
styremedlem



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

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

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 907 537	1 786 111
Årets resultat	381 582	495 100
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-383 034	-373 669
<b>Årets endringer disponible midler</b>	<b>-1 453</b>	<b>121 431</b>
<b>Disponible midler pr. 31.12</b>	<b>1 906 085</b>	<b>1 907 542</b>
<b>Avstemming disponible midler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Omløpsmidler	1 920 473	1 947 479
Kortsiktig gjeld	-14 389	-39 942
<b>Disponible midler</b>	<b>1 906 084</b>	<b>1 907 537</b>

### Note 1 - Lønnskostnader

#### Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	4 770	4 770
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>49 770</b>	<b>49 770</b>

### Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 744 306. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



KVERNHUSTEIGEN BORETTSLAG  
950 657 154

### Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 541 350. Av dette beløpet gjelder store deler renovering av tak. Dette arbeidet ble utført av MTK Bygg AS og kostet kr 492 000.

### Note 4 - Forsikring

Forsikringskostnaden for 2023 er vesentlig lavere enn i 2022. Dette skyldes periodisering av faktura for forsikring. Samtidig er kundeutbytte fra Gjensidige ført som en reduksjon av forsikringskostnaden i 2023. Kundeutbytte var på kr 17 574,48.

### Note 5 - Bygninger og tomt

Det er usikkert når bygningene er satt opp, men iflg. Odda Kommune sine register er byggeår en gang mellom 1900 og 1924. Eiendommene ble fradelt i 1985.

**Bygninger**  
Kostpris bygning

842 100

### Note 6 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er på kr 636 300. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

### Note 7 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 0 senere enn 5 år etter balansedato.

<b>Pantsatt eiendom og tomt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygning	842 100	842 100
<b>Sum</b>	<b>842 100</b>	<b>842 100</b>

Långiver		DNB
Opprinnelig låneår		2016
Løpetid		8
Rente pr. 31.12.23		5,70 %
Opprinnelig lånebeløp		2 850 000
Nedbetalt tidligere		2 166 820
Nedbetalt i år		383 034
<b>Sum lån</b>		<b>300 146</b>

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er skjevfordelt ettersom borettslaget har forskjellige størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
87,2 %	54	4 847	261 727
12,8 %	5	7 684	38 419
<b>100 %</b>	<b>59</b>	<b>5 087</b>	<b>300 146</b>

Borettslaget har originalt 63 leiligheter, men åtte av disse er slått sammen til fire store. Derfor blir felleskostnader beregnet utfra 59 andeler og ikke 63 som er innbetalt som borettsinnskudd.