



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 133 346
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVAMSSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Lars Arve Nervik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 162 680	942 806
Sum inntekter		1 162 680	942 806
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	251 287	198 581
Sum kostnader		251 286	198 581
Driftsresultat		911 394	744 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		232	296
Sum finansinntekter		232	296
Annen rentekostnad		797 953	688 836
Sum finanskostnader		-797 721	-688 540
Netto finans		-797 721	-688 540
Ordinært resultat før skattekostnad		113 672	55 685
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 672	55 685
Årsresultat		113 673	55 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	22 434 280	22 434 280
Sum varige driftsmidler		22 434 280	22 434 280
Sum anleggsmidler		22 434 280	22 434 280
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	36 690	31 436
Sum fordringer		36 690	31 436
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 190	467 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 190	467 195
Sum omløpsmidler		356 880	498 631
SUM EIENDELER		22 791 160	22 932 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		273 546	159 873
Sum egenkapital		313 546	199 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	22 402 139	22 402 139
Sum annen langsiktig gjeld		22 402 139	22 402 139
Sum langsiktig gjeld	9	22 402 139	22 402 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 105	31 436
Annen kortsiktig gjeld		4 370	299 463
Sum kortsiktig gjeld		75 475	330 899
Sum gjeld		22 477 614	22 733 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 791 160	22 932 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 597033

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 133 346
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVAMSSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vektargata 3A
7650 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Lars Arve Nervik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 928 133 346
KVAMSSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 162 680	942 806
Sum inntekter		1 162 680	942 806
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	251 287	198 581
Sum kostnader		251 286	198 581
Driftsresultat		911 394	744 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		232	296
Sum finansinntekter		232	296
Annen rentekostnad		797 953	688 836
Sum finanskostnader		-797 721	-688 540
Netto finans		-797 721	-688 540
Ordinært resultat før skattekostnad		113 672	55 685
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 672	55 685
Årsresultat		113 673	55 685



Organisasjonsnr: 928 133 346
KVAMSSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	22 434 280	22 434 280
Sum varige driftsmidler		22 434 280	22 434 280

Sum anleggsmidler		22 434 280	22 434 280
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	6	36 690	31 436
Sum fordringer		36 690	31 436

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		320 190	467 195
-------------------------------------	--	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 190	467 195
---	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		356 880	498 631
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		22 791 160	22 932 911
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		273 546	159 873
--------------------------	--	---------	---------

Sum egenkapital		313 546	199 873
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	22 402 139	22 402 139
Sum annen langsiktig gjeld		22 402 139	22 402 139



Sum langsiktig gjeld	9	22 402 139	22 402 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 105	31 436
Annen kortsiktig gjeld		4 370	299 463
Sum kortsiktig gjeld		75 475	330 899
Sum gjeld		22 477 614	22 733 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 791 160	22 932 911



Organisasjonsnr: 928 133 346
KVAMSSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	167 732	180 057
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	113 673	55 685
Avdrag langsiktig gjeld	0	-68 009
B. Årets endring disponible midler	113 673	-12 324
C. Disponible midler UB	281 406	167 732
Omløpsmidler	356 880	498 631
- Kortsiktig gjeld	75 475	330 899
C. Disponible midler	281 406	167 732

Kvamsskogen Borettslag



Resultat 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		289 032	317 626	289 000	289 000
Renter		873 648	625 180	873 600	873 600
Sum inntekter		1 162 680	942 806	1 162 600	1 162 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		6 113	5 830	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		43 465	45 852	48 210	50 000
Andre forvaltningstjenester		0	0	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold	1	53 805	0	60 000	62 000
Forsikring	2	31 436	29 799	33 000	33 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Porto		1 160	0	500	500
Kontingenter		2 956	2 964	3 000	3 000
Kommunale avgifter	3	107 880	109 435	120 000	116 000
Andre driftsutgifter	4	4 472	4 701	4 000	4 000
Sum driftskostnader		251 286	198 581	288 710	289 000
Driftsresultat		911 394	744 225	873 890	873 600
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		232	296	0	0
Rentekostnad		797 953	688 836	873 600	873 600
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-797 721	-688 540	-873 600	-873 600
Resultat som overføres fri egenkapital		113 673	55 685	290	0

Kvamsskogen Borettslag



Balanse 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 9	1 405 480	1 405 480
Bygninger	5, 9	21 028 800	21 028 800
Sum anleggsmidler		22 434 280	22 434 280
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	36 690	31 436
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på bankkonti		320 190	467 195
Sum omløpsmidler		356 880	498 631
SUM EIENDELER		22 791 160	22 932 911

Kvamsskogen Borettslag



Balanse 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		159 873	159 873
Årets resultat		113 673	0
Sum egenkapital		313 546	199 873
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	7	13 442 139	13 442 139
Borettsinnskudd	8	8 960 000	8 960 000
Sum langsiktig gjeld	9	22 402 139	22 402 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 105	31 436
Annen kortsiktig gjeld		4 370	299 463
Sum kortsiktig gjeld		75 475	330 899
SUM GJELD		22 477 614	22 733 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 791 160	22 932 911

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Lars Arve Nervik
Leder

Rune Tangen
Styremedlem

Johan Rodum
Styremedlem

Kvamsskogen Borettslag



Noter 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	25 425	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	28 380	0
Sum	53 805	0

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

Note 2 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	31 436	29 799
Sum	31 436	29 799

Note 3 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	69 680	63 955
Eiendomsskatt	38 200	45 480
Sum	107 880	109 435

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Bank og kortgebyrer	4 472	4 701
Sum	4 472	4 701

Noter



Noter 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 028 800	1 405 480
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 028 800	1 405 480
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 028 800	1 405 480
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2022 til kr 1 405 480. Tomten er bokført med kjøpesum inkl omkostninger

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	36 690	31 436
Sum	36 690	31 436

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	Grong Sparebank
Lånenummer:	44482081083
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.95 %
Betingelser:	Pt
Beregnet innfridd:	28.10.2063
Opprinnelig lånebeløp:	13 445 000
Lånesaldo 01.01:	13 442 139
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	13 442 139
Saldo 5 år frem i tid:	13 442 139

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 699 147	3 398 294
	6	1 673 974	10 043 844

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 44482081083 har første avdrag 28.11.2032 med kr 12 585	2	1 699 147	1 591
	6	1 673 974	1 567

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Noter



Noter 2024 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Note 8 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	8 960 000	8 960 000
Sum	8 960 000	8 960 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 22 402 139 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 22 434 280



Resultat og balanse med noter for Kvamsskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvamsskogen Borettslag

Styreleder	Lars Arve Nervik (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Johan Rodum (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Rune Tangen (sign.)	06.03.2025



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kvamsskogen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvamsskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvise 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den




enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 10.april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor