



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 757 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVARTALENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Karstein Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 423 635	7 143 098
Sum inntekter		7 423 635	7 143 097
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	223 702	286 204
Annen driftskostnad	1,4,5,6	6 180 188	5 758 496
Sum kostnader		6 403 889	6 044 699
Driftsresultat		1 019 746	1 098 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	4 548	8 329
Sum finanskostnader	8	3 637 812	1 186 719
Netto finans		-3 633 263	-1 178 390
Ordinært resultat før skattekostnad		1 019 745	1 098 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 019 745	1 098 398
Årsresultat		-2 613 517	-79 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	15 226 360	15 226 360
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 043	39 545
Andre fordringer		-84 691	-136 774
Sum fordringer		-52 648	-97 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		587 426	1 934 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		587 426	1 934 561
Sum omløpsmidler	14	534 777	1 837 332
SUM EIENDELER		15 761 137	17 063 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 704 204	-26 090 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum egenkapital	12	-28 693 704	-26 080 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	40 572 182	38 806 774
Øvrig langsiktig gjeld		3 642 000	3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld		44 214 182	42 448 774
Sum langsiktig gjeld		44 214 182	42 448 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 462	173 628
Skyldige offentlige avgifter		0	11 643
Annen kortsiktig gjeld		116 197	509 833
Sum kortsiktig gjeld		240 659	695 104
Sum gjeld		44 454 841	43 143 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 761 137	17 063 691
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	44 214 182	42 448 774



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 563642

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 757 459
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KVARTALENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: V/Polarlys Boligbyggelag
Markveien 14
9510 ALTA

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: Karstein Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 423 635	7 143 098
Sum inntekter		7 423 635	7 143 097
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	223 702	286 204
Annen driftskostnad	1,4,5,6	6 180 188	5 758 496
Sum kostnader		6 403 889	6 044 699
Driftsresultat		1 019 746	1 098 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	7	4 548	8 329
Sum finanskostnader	8	3 637 812	1 186 719
Netto finans		-3 633 263	-1 178 390
Ordinært resultat før skattekostnad		1 019 745	1 098 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 019 745	1 098 398
Årsresultat		-2 613 517	-79 992



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,10	15 226 360	15 226 360
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 043	39 545
Andre fordringer		-84 691	-136 774
Sum fordringer		-52 648	-97 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		587 426	1 934 561
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		587 426	1 934 561
Sum omløpsmidler	14	534 777	1 837 332
SUM EIENDELER		15 761 137	17 063 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum opptjent egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum egenkapital	12	-28 693 704	-26 080 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	40 572 182	38 806 774



Øvrig langsiktig gjeld	3 642 000	3 642 000
Sum annen langsiktig gjeld	44 214 182	42 448 774
Sum langsiktig gjeld	44 214 182	42 448 774
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 462	173 628
Skyldige offentlige avgifter	0	11 643
Annen kortsiktig gjeld	116 197	509 833
Sum kortsiktig gjeld	240 659	695 104
Sum gjeld	44 454 841	43 143 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 761 137	17 063 691
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 44 214 182	42 448 774



Organisasjonsnr: 955 757 459
KVARTALENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
15

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



Resultatregnskap pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2022
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		6 382 812	6 382 910	6 382 910	6 196 730	6 382 910
Inntekter parkering		62 354	60 000	60 000	61 461	60 000
Andre leieinntekter		121 453	116 000	116 000	67 900	122 800
Målingsbasert strøm		893 400	888 000	888 000	893 618	888 000
Strømgifter		-88 994	0	0	-139 696	0
Andre driftsinntekter		52 610	62 000	62 000	63 085	62 000
Sum inntekter		7 423 635	7 508 910	7 508 910	7 143 097	7 515 710
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 520	4 500	4 500	4 375	5 000
Styrehonorar	2	179 050	185 000	185 000	161 000	185 000
Andre forvaltningstjenester		339 663	332 350	332 350	325 864	332 350
Kontigent boligbyggelag		39 518	36 500	36 500	36 383	39 500
Andre lønnskostnader	3	44 652	100 000	100 000	125 204	100 000
Vedlikehold	4	2 691 218	2 667 500	2 667 500	2 251 050	167 500
Kabel-tv		259 316	460 000	460 000	453 247	130 000
Forsikring		511 533	511 500	511 500	487 385	541 460
Kommunale avgifter	5	1 351 151	1 275 000	1 275 000	1 233 119	1 395 000
Energi, strøm		900 446	775 000	775 000	816 279	875 000
Renhold, fellesareal		42 238	40 000	40 000	40 287	42 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	0	11 915	0
Andre driftsutgifter	6	40 585	80 000	80 000	98 592	80 000
Sum utgifter		6 403 889	6 467 350	6 467 350	6 044 699	3 893 310
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 019 746	1 041 560	1 041 560	1 098 398	3 622 400
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	4 548	0	0	8 329	0
Finanskostnader	8	3 637 812	1 190 000	1 190 000	1 186 719	560 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 633 263	-1 190 000	-1 190 000	-1 178 390	-560 000
Periodens resultat		-2 613 517	-148 440	-148 440	-79 992	3 062 400

Kvartalene Borettslag 955 757 459



Balanse pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	14 845 911	14 845 911
Tomter	10	380 449	380 449
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer forvaltningsklienter		-2 045	260
Husleierestanser		34 088	39 285
Andre fordringer		-84 691	-136 774
Sum fordringer		-52 648	-97 229
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		587 426	1 934 561
Sum omløpsmidler	14	534 777	1 837 332
SUM EIENDELER		15 761 137	17 063 691

Kvartalene Borettslag



Balanse pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskudd egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum opptjent egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum egenkapital	12	-28 693 704	-26 080 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	40 572 182	38 806 774
Borettsinnskudd		3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		44 214 182	42 448 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 462	173 628
Gjeld til forretningsfører		-70	0
Skyldig off. myndigheter		0	11 643
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 258	14 221
Påløpne renter		101 071	479 194
Annen kortsiktig gjeld		11 938	16 418
Sum kortsiktig gjeld		240 659	695 104
Sum gjeld		44 454 841	43 143 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 761 137	17 063 691
Pantestillelser	13	44 214 182	42 448 774

Alta 31.12.21

Styret for Kvartalene Borettslag

Karstein Kristiansen
Styreleder

Hanne Greiner
Styremedlem

Id-Beate Banne
Styremedlem

Svein Einar Nilsen
Styremedlem

Anne Grete Sannes
Styremedlem

Bengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

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 nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	64 000	61 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	115 050	100 000
Sum	179 050	161 000

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Lønnskostnader

	2021	2020
5092 FERIEPENGE AVSETNING	5 219	14 221
5100 LØNN TIL ANSATTE	39 433	110 984
Sum	44 652	125 204

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	2 542 663	2 168 312
6602 VEDLIKEHOLD VVS	97 907	38 255
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 478	43 413
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	26 170	1 070
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	20 000	0
Sum	2 691 218	2 251 050

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
7761 EIENDOMSSKATT	393 836	492 296
7765 Kommunale avgifter	957 315	740 823
Sum	1 351 151	1 233 119

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
7768 Snørydding/strøing	0	62 000
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	10 742	10 742
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	29 843	25 850
Sum	40 585	98 592

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 7 - Finansinntekter

	2021	2020
8050 RENTEINNEKTER BANKINNSKUDD	1 304	7 602
8059 ANDRE RENTEINNEKTER (morarenter kunder)	3 244	727
Sum	-4 548	-8 329

Note 8 - Finansutgifter

	2021	2020
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	228 549	238 121
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	3 408 897	948 598
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	365	0
Sum	3 637 812	1 186 719

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:		
Bygninger		7 845 911
Rehabilitering 2007/2008		2 700 000
Rehabilitering 2009		4 300 000
Bokført verdi 31.12		14 845 911

Note 10 - Tomter

Tomt er ført opp til kostpris kr. 380 449,-.



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Rehabilitering	Utbedringslån	Utbedringslån	Rehabilitering	Refinansiering
Lånenummer:	49017845305	16715115830	16715115820	49017845720	49017894209
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2008	2018	2021
Rentesats:	1.36 %	0.719 %	0.719 %	1.36 %	2.06 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende 3 mnd Nibor	3 mnd Nibor - flytende
Beregnet innfridd:	09.06.2021	01.01.2041	01.01.2039	09.06.2021	28.05.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 850 000	21 639 000	12 000 000	2 600 000	15 530 000
Lånesaldo 01.01:	1 709 890	16 874 723	9 335 903	10 886 258	0
Avdrag i perioden:	1 709 890	602 106	329 766	10 886 258	236 572
Opptak i perioden:	0	0	0	0	15 530 000
Lånesaldo 31.12:	0	16 272 617	9 006 137	0	15 293 428
Saldo 5 år frem i tid:	0	12 408 717	6 597 600	0	13 381 214

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	572 823	2 291 292
	5	546 785	2 733 925
	1	491 160	491 160
	8	480 508	3 844 064
	8	454 471	3 635 768
	7	452 104	3 164 728
	1	391 744	391 744
	32	383 460	12 270 720
	1	382 276	382 276
	1	377 542	377 542
	1	351 505	351 505
	24	319 550	7 669 200
	12	247 355	2 968 260

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	17 063 691
Sum gjeld forrige år	-43 143 878
Innskutt egenkapital	10 500
Egenkapital 31.12. forrige år	-26 080 186
Årsresultat i år	-2 613 517
Sum egenkapital 31.12. i år	-31 307 221

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. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	44 214 182
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	15 226 360

Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	1 142 228	1 786 418
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 613 517	-79 992
Opptak/avdrag lån	1 765 408	-564 198
B. Årets endringer disponible midler	-848 109	-644 190
C. Disponible midler	294 119	1 142 228



Resultatregnskap pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Resultat hitil i år	Budsjett hitil i år	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2022
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader		6 382 812	6 382 910	6 382 910	6 196 730	6 382 910
Inntekter parkering		62 354	60 000	60 000	61 461	60 000
Andre leieinntekter		121 453	116 000	116 000	67 900	122 800
Målingsbasert strøm		893 400	888 000	888 000	893 618	888 000
Strømvavgifter		-88 994	0	0	-139 696	0
Andre driftsinntekter		52 610	62 000	62 000	63 085	62 000
Sum inntekter		7 423 635	7 508 910	7 508 910	7 143 097	7 515 710
Utgifter						
Revisjonshonorar	1	4 520	4 500	4 500	4 375	5 000
Styrehonorar	2	179 050	185 000	185 000	161 000	185 000
Andre forvaltningstjenester		339 663	332 350	332 350	325 864	332 350
Kontigent boligbyggelag		39 518	36 500	36 500	36 383	39 500
Andre lønnskostnader	3	44 652	100 000	100 000	125 204	100 000
Vedlikehold	4	2 691 218	2 667 500	2 667 500	2 251 050	167 500
Kabel-tv		259 316	460 000	460 000	453 247	130 000
Forsikring		511 533	511 500	511 500	487 385	541 500
Kommunale avgifter	5	1 351 151	1 275 000	1 275 000	1 233 119	1 395 000
Energi, strøm		900 446	775 000	775 000	816 279	875 000
Renhold, fellesareal		42 238	40 000	40 000	40 287	42 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	0	11 915	0
Andre driftsutgifter	6	40 585	80 000	80 000	98 592	80 000
Sum utgifter		6 403 889	6 467 350	6 467 350	6 044 699	3 893 350
Resultat før finansinntekt- og kostnad		1 019 746	1 041 560	1 041 560	1 098 398	3 622 360
Finansinntekt- og kostnad						
Finansinntekter	7	4 548	0	0	8 329	0
Finanskostnader	8	3 637 812	1 190 000	1 190 000	1 186 719	560 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 633 263	-1 190 000	-1 190 000	-1 178 390	-560 000
Periodens resultat		-2 613 517	-148 440	-148 440	-79 992	3 062 360



Balanse pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	14 845 911	14 845 911
Tomter	10	380 449	380 449
Sum varige driftsmidler		15 226 360	15 226 360
Sum anleggsmidler		15 226 360	15 226 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer forvaltningsklienter		-2 045	260
Husleierestanser		34 088	39 285
Andre fordringer		-84 691	-136 774
Sum fordringer		-52 648	-97 229
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		587 426	1 934 561
Sum omløpsmidler	14	534 777	1 837 332
SUM EIENDELER		15 761 137	17 063 691

Kvartalene Borettslag



Balanse pr. 31.12.21 for Kvartalene Borettslag

	Note	Balanse pr. 31.12.21	Balanse pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskudd egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-26 090 686	-26 090 686
Akkumulert resultat		-2 613 517	0
Sum opptjent egenkapital		-28 704 204	-26 090 686
Sum egenkapital	12	-28 693 704	-26 080 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktige lån	11	40 572 182	38 806 774
Borettsinnskudd		3 642 000	3 642 000
Sum langsiktig gjeld		44 214 182	42 448 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 462	173 628
Gjeld til forretningsfører		-70	0
Skyldig off. myndigheter		0	11 643
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 258	14 221
Påløpne renter		101 071	479 194
Annen kortsiktig gjeld		11 938	16 418
Sum kortsiktig gjeld		240 659	695 104
Sum gjeld		44 454 841	43 143 878
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 761 137	17 063 691
Pantestillelser	13	44 214 182	42 448 774

Alta 31.12.21

Styret for Kvartalene Borettslag


Karstein Kristiansen
Styreleder


Hanne Greiner
Styremedlem


Id-Beate Banne
Styremedlem


for Svein Einar Nilsen
Styremedlem


Anne Grete Sannes
Styremedlem


Bengt Ivar Svendsen
Forretningsfører

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 t.o.m 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr. 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldende ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Det ble videre utarbeidet en driftsoversikt og en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten ble ikke delt på en slik måte at den var i balanse.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

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 forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når væridfallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Aksjer og andeler

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



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon

Revisjonshonorar er sin helhet knyttet til ordinær revisjon

Note 2 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYRELEDERGODTGJØRELSE	64 000	61 000
5340 HONORARER ANDRE STYREMEDLEMMER	115 050	100 000
Sum	179 050	161 000

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Lønnskostnader

	2021	2020
5092 FERIEPENGE AVSETNING	5 219	14 221
5100 LØNN TIL ANSATTE	39 433	110 984
Sum	44 652	125 204

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	2 542 663	2 168 312
6602 VEDLIKEHOLD VVS	97 907	38 255
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 478	43 413
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIGE ANLEGG	26 170	1 070
6630 EGENANDELER FORS.SKADER	20 000	0
Sum	2 691 218	2 251 050

Note 5 - Kommunale avgifter

	2021	2020
7761 EIENDOMSSKATT	393 836	492 296
7765 Kommunale avgifter	957 315	740 823
Sum	1 351 151	1 233 119

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
7768 Snørydding/strøing	0	62 000
7770 BANK- OG BETALINGSGEBYRER	10 742	10 742
7790 DIV.KOSTN.(ikke spesifisert)	29 843	25 850
Sum	40 585	98 592

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 7 - Finansinntekter

	2021	2020
8050 RENTEINNEKTER BANKINNSKUDD	1 304	7 602
8059 ANDRE RENTEINNEKTER (morarenter kunder)	3 244	727
Sum	-4 548	-8 329

Note 8 - Finansutgifter

	2021	2020
8150 RENTEKOSTNADER LANGSIKTIGE LÅN	228 549	238 121
8151 RENTER PANTELÅN I HUSBANKEN	3 408 897	948 598
8190 ANDRE FINANSKOSTNADER	365	0
Sum	3 637 812	1 186 719

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:	
Bygninger	7 845 911
Rehabilitering 2007/2008	2 700 000
Rehabilitering 2009	4 300 000
Bokført verdi 31.12	14 845 911

Note 10 - Tomter

Tomt er ført opp til kostpris kr. 360 449,-.

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 11 - Langsiktig lån

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge	Husbanken	Husbanken	Sparebank 1 Nord-Norge	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Rehabilitering	Utbedringslån	Utbedringslån	Rehabilitering	Refinansiering
Lånenummer:	49017845305	16715115830	16715115820	49017845720	49017894209
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010	2008	2018	2021
Rentesats:	1.36 %	0.719 %	0.719 %	1.36 %	2.06 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende rente fra 01.07.21	Flytende 3 mnd Nibor	3 mnd Nibor - flytende
Beregnet innfridd:	09.06.2021	01.01.2041	01.01.2039	09.06.2021	28.05.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 850 000	21 639 000	12 000 000	2 600 000	15 530 000
Lånesaldo 01.01:	1 709 890	16 874 723	9 335 903	10 886 258	0
Avdrag i perioden:	1 709 890	602 106	329 766	10 886 258	236 572
Opptak i perioden:	0	0	0	0	15 530 000
Lånesaldo 31.12:	0	16 272 617	9 006 137	0	15 293 428
Saldo 5 år frem i tid:	0	12 315 095	6 547 510	0	13 301 233

Langsiktig lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	572 823	2 291 292
	5	546 785	2 733 925
	1	491 160	491 160
	8	480 508	3 844 064
	8	454 471	3 635 768
	7	452 104	3 164 728
	1	391 744	391 744
	32	383 460	12 270 720
	1	382 276	382 276
	1	377 542	377 542
	1	351 505	351 505
	24	319 550	7 669 200
	12	247 355	2 968 260

Note 12 - Egenkapital

Sum eiendeler forrige år	17 063 691
Sum gjeld forrige år	-43 143 878
Innskutt egenkapital	10 500
Egenkapital 31.12. forrige år	-26 080 186
Årsresultat i år	-2 613 517
Sum egenkapital 31.12. i år	-28 693 704

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. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Kvartalene Borettslag



Noter 2021 Kvartalene Borettslag

Note 13 - Pantestillelser

Bokført gjeld sikret med pant pr. 31.12	44 214 182
Bokført verdi av eiendom stilt som sikkerhet pr. 31.12	15 226 360

Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	1 142 228	1 786 418
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 613 517	-79 992
Opptak/avdrag lån	1 765 408	-564 198
B. Årets endringer disponible midler	-848 109	-644 190
C. Disponible midler	294 119	1 142 228

Kvartalene Borettslag



Enter Revisjon Finnmark AS

Markveien 57
Postboks 1206, 9504 Alta
Telefon: 78 49 40 40

epost: tm@enter-revisjon.no
Org. no: 997 397 649 MVA

Til generalforsamlingen i Kvartalene Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kvartalene Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 613 517. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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 avvirket.



Uavhengig revisors beretning - Kvartalene Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alta, 22. februar 2022
Enter Revisjon Finnmark AS


Trond Madssen
Statsautorisert revisor