



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 12.10.2021 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		542 180	0
Sum inntekter		542 180	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	134 474	0
Sum kostnader		134 473	0
Driftsresultat		407 707	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16	0
Sum finansinntekter		16	0
Annen rentekostnad		303 535	0
Sum finanskostnader		-303 519	0
Netto finans		303 535	0
Ordinært resultat før skattekostnad		104 187	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 187	0
Årsresultat		104 189	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	22 434 280	0
Sum varige driftsmidler		22 434 280	0
Sum anleggsmidler		22 434 280	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	300 000	0
Andre fordringer	7	271 979	0
Sum fordringer		571 979	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 843	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 843	0
Sum omløpsmidler		582 822	0
SUM EIENDELER		23 017 102	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital	8	40 000	0
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		104 189	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		144 189	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	22 470 148	0
Sum annen langsiktig gjeld		22 470 148	0
Sum langsiktig gjeld		22 470 148	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 250	0
Annen kortsiktig gjeld		374 516	0
Sum kortsiktig gjeld		402 766	0
Sum gjeld		22 872 914	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 017 103	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 661036

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 12.10.2021 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 928 133 346
KVAMSSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		542 180	0
Sum inntekter		542 180	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	134 474	0
Sum kostnader		134 473	0
Driftsresultat		407 707	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16	0
Sum finansinntekter		16	0
Annen rentekostnad		303 535	0
Sum finanskostnader		-303 519	0
Netto finans		303 535	0
Ordinært resultat før skattekostnad		104 187	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 187	0
Årsresultat		104 189	0



Organisasjonsnr: 928 133 346
KVAMSSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

5

22 434 280

0

Sum varige driftsmidler

22 434 280

0

Sum anleggsmidler

22 434 280

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

6

300 000

0

Andre fordringer

7

271 979

0

Sum fordringer

571 979

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

10 843

0

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

10 843

0

Sum omløpsmidler

582 822

0

SUM EIENDELER

23 017 102

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

8

40 000

0

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital

104 189

0

Sum egenkapital

144 189

0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9,10

22 470 148

0

Sum annen langsiktig gjeld

22 470 148

0



Sum langsiktig gjeld	22 470 148	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	28 250	0
Annen kortsiktig gjeld	374 516	0
Sum kortsiktig gjeld	402 766	0
Sum gjeld	22 872 914	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 017 103	0



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



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvamsskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvamsskogen Borettslag endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.



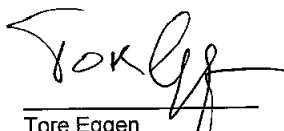
Building a better
working world

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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 rettvisende 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.

Steinkjer, 28. juni 2023
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor



Disponible midler 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	104 189	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-22 434 280	0
Opptak langsiktig gjeld	13 510 148	0
Inn/ utbetaling borettsinnskudd	8 960 000	0
Inn/utbetaling innskudd	40 000	0
B. Årets endring disponible midler	180 057	0
C. Disponible midler UB	180 057	0
Omløpsmidler	582 822	0
- Kortsiktig gjeld	402 766	0
C. Disponible midler	180 057	0

Kvamsskogen Borettslag



Resultat 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		286 848	0	286 820	294 607
Renter		255 332	0	255 360	656 560
TV/Internett		0	0	57 504	0
Sum inntekter		542 180	0	599 684	951 167
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		2 158	0	10 000	8 000
Forretningsførerhonorar		3 334	0	40 000	46 000
Andre forvaltningstjenester		0	0	5 000	2 000
Andre fremmede tjenester		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold	1	20 663	0	30 000	70 000
TV/Internett		0	0	57 504	0
Forsikring	2	30 209	0	42 000	33 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Porto		0	0	500	500
Kontingenter		0	0	3 120	3 000
Kommunale avgifter	3	64 566	0	101 200	115 500
Andre driftsutgifter	4	13 544	0	4 000	4 000
Sum driftskostnader		134 473	0	304 324	293 000
Driftsresultat		407 707	0	295 360	658 167
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16	0	0	0
Rentekostnad		303 535	0	255 360	656 560
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-303 519	0	-255 360	-656 560
Resultat som overføres fri egenkapital		104 189	0	40 000	1 607

Kvamsskogen Borettslag



Balanse 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 405 480	0
Bygninger	5	21 028 800	0
Sum anleggsmidler		22 434 280	0
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	6	300 000	0
Andre kortsiktige fordringer	7	271 979	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		10 843	0
Sum omløpsmidler		582 822	0
SUM EIENDELER		23 017 102	0

Kvamsskogen Borettslag



Balanse 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	40 000	0
Årets resultat		104 189	0
Sum egenkapital		144 189	0
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	13 510 148	0
Borettsinnskudd	10	8 960 000	0
Sum langsiktig gjeld		22 470 148	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 250	0
Annen kortsiktig gjeld		374 516	0
Sum kortsiktig gjeld		402 766	0
SUM GJELD		22 872 914	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 017 102	0

31.12.2022

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Lars Arve Nervik
Leder

Hanne Grande
Styremedlem

Rune Tangen
Vara med signeringsrett

Johan Rodum
Styremedlem

Kvamsskogen Borettslag



Noter 2022 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 som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2022	2021
Sommer- og vinterkostnader	11 325	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 338	0
Sum	20 663	0

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

Note 2 - Forsikring

	2022	2021
Forsikringspremie	30 209	0
Sum	30 209	0

Note 3 - Kommunale avgifter

	2022	2021
Renovasjon, vann, avløp o.l.	64 566	0
Sum	64 566	0

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
Bank og kortgebyrer	3 674	0
Andre kostnader	9 870	0
Sum	13 544	0

Noter



Noter 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	21 028 800	1 405 480
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 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2022	2021
Restanser felleskostnader	300 000	0
Sum	300 000	0

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
Periodisering påløpt inntekt	242 180	0
Forskuddsbetalt	29 799	0
Sum	271 979	0

Note 8 - Andelskapital

Andelskapital er kr 5000 pr enhet, innbetalt av utbygger ved stifting. Sum kr 40 000

Noter



Noter 2022 Kvamsskogen Borettslag 928133346

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Grong Sparebank
Lånenummer:	44482081083
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4.40 %
Betingelser:	Pt
Beregnet innfridd:	28.10.2063
Opprinnelig lånebeløp:	13 445 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	-65 148
Opptak i perioden:	13 445 000
Lånesaldo 31.12:	13 510 148
Saldo 5 år frem i tid:	13 475 774

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	1 707 743	3 415 486
	6	1 682 444	10 094 664

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 44482081083 har første avdrag 28.11.2032 med kr 15 485	2	1 707 743	1 957
	6	1 682 444	1 928

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 10 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	8 960 000	0
Sum	8 960 000	0

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Noter



Resultat og balanse med noter for Kvamsskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvamsskogen Borettslag

Styreleder	Lars Arve Nervik (sign.)	26.06.2023
Styremedlem	Hanne Grande (sign.)	22.06.2023
Styremedlem	Johan Rodum (sign.)	22.06.2023
Styremedlem	Rune Tangen (sign.)	22.06.2023