



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 884 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Henning Førli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### 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, 11.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 679 002	4 776 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 679 002</b>	<b>4 776 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	95 844	65 037
Annen driftskostnad	3,4,5	2 504 720	2 510 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 941 491</b>	<b>2 895 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 737 511</b>	<b>1 881 285</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		455	442
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>455</b>	<b>442</b>
Annen finanskostnad		2 778 185	1 642 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 778 185</b>	<b>1 642 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 777 730</b>	<b>-1 642 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>300 708</b>	<b>559 432</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>300 708</b>	<b>559 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 219</b>	<b>239 028</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	228 901 378	228 901 378
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		402 640	350 328
<b>Sum fordringer</b>		<b>402 640</b>	<b>350 328</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 267	393 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>522 906</b>	<b>743 673</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>522 907</b>	<b>743 673</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 424 285</b>	<b>229 645 051</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	285 000	285 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>285 000</b>	<b>285 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	33 546	73 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 546</b>	<b>73 765</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>318 546</b>	<b>358 765</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	118 577 092	120 443 920
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	110 224 000	108 424 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 801 092</b>	<b>228 867 920</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 801 092</b>	<b>228 867 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 232	208 793
Annen kortsiktig gjeld		122 415	209 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 647</b>	<b>418 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 105 739</b>	<b>229 286 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 424 285</b>	<b>229 645 051</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	228 801 092	228 867 920



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469669

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 884 632  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Henning Førli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### 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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	5 679 002	4 776 870
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 679 002</b>	<b>4 776 870</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	95 844	65 037
Annen driftskostnad	3, 4, 5	2 504 720	2 510 143
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 941 491</b>	<b>2 895 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 737 511</b>	<b>1 881 285</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		455	442
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>455</b>	<b>442</b>
Annen finanskostnad		2 778 185	1 642 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 778 185</b>	<b>1 642 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 777 730</b>	<b>-1 642 258</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>300 708</b>	<b>559 432</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>300 708</b>	<b>559 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 219</b>	<b>239 028</b>



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

6

228 901 378

228 901 378

Sum varige driftsmidler

228 901 378

228 901 378

Sum anleggsmidler

228 901 378

228 901 378

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

402 640

350 328

Sum fordringer

402 640

350 328

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

120 267

393 345

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

522 906

743 673

Sum omløpsmidler

522 907

743 673

SUM EIENDELER

229 424 285

229 645 051

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7

285 000

285 000

Sum innskutt egenkapital

285 000

285 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

33 546

73 765

Sum opptjent egenkapital

33 546

73 765

Sum egenkapital

318 546

358 765

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

8

118 577 092

120 443 920



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	110 224 000	108 424 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>228 801 092</b>	<b>228 867 920</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 801 092</b>	<b>228 867 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 232	208 793
Annen kortsiktig gjeld		122 415	209 573
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 647</b>	<b>418 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 105 739</b>	<b>229 286 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 424 285</b>	<b>229 645 051</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	228 801 092	228 867 920



Organisasjonsnr: 816 884 632  
KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

## Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de 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 innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	325 307	658 616	325 307	218 259
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-40 219	239 028	76 000	132 000
Fradrag for påkostninger	0	-505 370	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-66 828	-66 966	-66 000	-63 000
Innbetalt IN andelseiere	1 800 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-1 800 000	0	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-107 048</b>	<b>-333 309</b>	<b>10 000</b>	<b>69 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>218 259</b>	<b>325 307</b>	<b>335 307</b>	<b>287 259</b>

Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Resultatregnskap 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 167 788	1 964 064	2 168 000	2 431 000
Innkrevde lånekostnader		2 771 382	1 633 749	2 398 000	4 915 000
Innkrevde garasjekostnader		61 200	61 200	62 000	62 000
Andre driftsinntekter	1	678 632	1 117 857	391 000	706 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 679 002</b>	<b>4 776 870</b>	<b>5 019 000</b>	<b>8 114 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	11 844	8 037	8 000	12 000
Styrehonorar		84 000	57 000	58 000	88 000
Revisjonshonorar		6 162	5 952	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		195 739	195 739	173 000	201 000
Kontingent LABO / NBBL		5 622	5 622	6 000	6 000
Vedlikehold	3	616 034	559 375	310 000	387 000
Kabel-tv og bredbånd		340 927	320 405	340 000	356 000
Forsikring		55 778	28 630	118 000	60 000
Kommunale avgifter	4	485 995	491 597	506 000	620 000
Energi og strøm		856 031	828 261	650 000	961 000
Andre driftskostnader	5	283 359	394 967	360 000	350 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 941 491</b>	<b>2 895 585</b>	<b>2 535 000</b>	<b>3 047 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 737 511</b>	<b>1 881 285</b>	<b>2 484 000</b>	<b>5 067 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		455	442	1 000	0
Rentekostnader		2 778 185	1 642 700	2 409 000	4 935 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 777 730</b>	<b>-1 642 258</b>	<b>-2 408 000</b>	<b>-4 935 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 219</b>	<b>239 028</b>	<b>76 000</b>	<b>132 000</b>

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	30 000 000	30 000 000
Bygninger	6	198 300 000	198 300 000
Påkostninger / tekniske anlegg	6	601 378	601 378
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		114 355	146 202
Forskuddsbetalte kostnader		170 212	141 766
Andre fordringer		118 073	62 360
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		120 267	393 345
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>522 906</b>	<b>743 673</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 424 285</b>	<b>229 645 051</b>

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	285 000	285 000
Opptjent egenkapital	7	73 765	73 765
Årets resultat	7	-40 219	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>318 546</b>	<b>358 765</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	118 577 092	120 443 920
Gjeld til andelseiere (IN)	8	18 904 000	17 104 000
Borettsinnskudd	9	91 320 000	91 320 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 801 092</b>	<b>228 867 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 045
Forskuddsbetalte kundefordringer		0	117
Leverandørgjeld		182 232	208 793
Påløpte renter		246	117
Annen kortsiktig gjeld		122 169	204 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 647</b>	<b>418 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>229 105 739</b>	<b>229 286 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 424 285</b>	<b>229 645 051</b>
Pantestillelser	10	228 801 092	228 867 920

Larvik, 31.12.2022

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### 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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre inntekter	19 314	264 267
Strøm næring	109 458	107 455
Sykkelparkeing	6 000	7 450
Vannmålere varmt tappevann	143 606	150 821
Infrastruktur ladeanlegg	0	218 000
Oppvarming leiligheter	360 652	361 658
Strøm elbil	39 602	8 206
<b>Sum</b>	<b>678 632</b>	<b>1 117 857</b>

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	11 844	8 037
<b>Sum</b>	<b>11 844</b>	<b>8 037</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold og sevice heis	35 354	32 502
Vedlikehold innvendig	45 770	29 662
Vedlikehold VVS	6 361	0
Vedlikehold elektro	58 023	38 232
Vedlikehold uteanlegg	0	71 828
Vedlikehold snekkerarbeid	11 438	0
Vedlikehold malerarbeid	205 364	143 985
Vedlikehold garasjer/parkering	22 055	25 888
Vedlikehold glass/vinduer	0	96 850
Vedlikehold blikkenslager	10 000	0
Vedlikehold dører	83 787	22 019
Vedlikehold tak	0	19 585
Vedlikehold ventilasjon	122 883	78 825
Egenandel forsikringsskader	15 000	0
<b>Sum</b>	<b>616 034</b>	<b>559 375</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



## Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renhold, evnt. matter	132 709	126 774
Drift ladestasjon elbil	7 035	1 419
Innkjøp av inventar og utstyr	9 298	19 008
Driftsmateriell	1 816	239
Nummer-/navnskilt, postkasser	4 673	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	28 558
Snørydding/sandstrøing	18 377	29 679
Blomster/planter/fellesarealer	41 650	107 256
Skadedyr	0	10 750
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	9 020
Juridisk rådgivning	0	497
Vakthold/alarm	23 624	28 836
Innleid arbeidskraft/konsulent	8 118	0
Vaktmestertjenester	10 500	13 080
Gaver, fradragsberettiget	0	2 800
Premie sikringsordning	15 057	12 507
Generalforsamling	3 575	0
Servering/tilstelning beboere	2 231	323
Bank- og betalingsgebyr	4 698	3 593
Andre gebyrer og driftskostnader	0	629
<b>Sum</b>	<b>283 359</b>	<b>394 967</b>



Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

**Note 6 - Bygninger inkl. tomt**

Anskaffet år:	2016
Kostpris tomt - 2016	30 000 000
Kostpris bygning - 2016	198 300 000
Nytt inngangsparti - 2019	96 008
Nytt takoverbygg - 2021	287 382
Infrastruktur elbillading - 2021	217 988
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>228 901 378</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Innskutt andelskapital	285 000	285 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	73 765	-165 263
+/- Årets resultat	-40 219	239 028
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>318 546</b>	<b>358 765</b>

Innskutt andelskapital består av 57 andeler pålydende kr. 5 000,-.



## Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Eika Boligkreditt AS
Formål:		Oppføringslån
Låne nummer:	25107725701	200181073
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016
Rentesats:	3.75 %	3.60 %
Betingelser:		Avdragsfritt tom august 2036
Beregnet innfridd:	27.12.2029	30.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	136 980 000
Lånesaldo 01.01:	567 920	119 876 000
Avdrag i perioden:	66 828	1 800 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>501 092</b>	<b>118 076 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	156 880	118 076 000
Andelssaldo 01.01:	0	17 104 000
Innbetalt IN i perioden:	0	1 800 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>18 904 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>501 092</b>	<b>136 980 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 200181073	1	5 100 000	5 100 000
	1	4 620 000	4 620 000
	1	3 570 000	3 570 000
	1	3 234 000	3 234 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 910 000	2 910 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 840 000	2 840 000
	1	2 670 000	2 670 000
	3	2 634 000	7 902 000
	1	2 610 000	2 610 000
	1	2 430 000	2 430 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 370 000	2 370 000
	1	2 340 000	2 340 000
	1	2 334 000	2 334 000
	3	2 274 000	6 822 000
	1	2 250 000	2 250 000
	5	2 214 000	11 070 000
	1	2 144 000	2 144 000
	1	2 124 000	2 124 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	1 818 000	1 818 000
	3	1 794 000	5 382 000
	1	1 734 000	1 734 000

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	1 710 000	1 710 000
	2	1 674 000	3 348 000
	3	1 554 000	4 662 000
	3	1 524 000	4 572 000
	1	1 410 000	1 410 000
	1	1 320 000	1 320 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 050 000	1 050 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	914 000	914 000
	1	500 000	500 000
	1	224 000	224 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107725701	1	16 538	16 538
	1	14 431	14 431
	1	14 221	14 221
	2	11 903	23 806
	1	11 060	11 060
	1	10 955	10 955
	4	10 639	42 556
	1	10 218	10 218
	2	9 902	19 804
	1	9 796	9 796
	9	8 954	80 586
	1	8 848	8 848
	12	8 743	104 916
	2	8 638	17 276
	10	6 847	68 470
	4	6 426	25 704
	2	6 004	12 008
	1	5 794	5 794
	1	4 108	4 108

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag Lån 200181073 har første avdrag 30.09.2036 med kr 177 927

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	5 100 000	7 685
1	4 620 000	6 962
1	3 570 000	5 380
1	3 234 000	4 873
1	3 150 000	4 747
1	2 970 000	4 475
1	2 910 000	4 385
1	2 850 000	4 295
1	2 840 000	4 280
1	2 670 000	4 023
3	2 634 000	3 969
1	2 610 000	3 933
1	2 430 000	3 662
2	2 394 000	3 607
1	2 370 000	3 571
1	2 340 000	3 526
1	2 334 000	3 517

## Årsoppgjør 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

Langsiktig gjeld

3	2 274 000	3 427
1	2 250 000	3 390
5	2 214 000	3 336
1	2 144 000	3 231
1	2 124 000	3 201
1	2 100 000	3 164
1	2 034 000	3 065
1	1 818 000	2 740
3	1 794 000	2 703
1	1 734 000	2 613
1	1 710 000	2 577
2	1 674 000	2 523
3	1 554 000	2 342
3	1 524 000	2 296
1	1 410 000	2 125
1	1 320 000	1 989
1	1 200 000	1 808
1	1 050 000	1 582
1	1 000 000	1 507
1	914 000	1 377
1	500 000	753
1	224 000	338

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.



Noter til regnskapet 2022 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	91 320 000	91 320 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>91 320 000</b>	<b>91 320 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 10 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 228 801 092,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 228 396 008,-.



Resultat og balanse med noter for Kvartal 9 Larvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kvartal 9 Larvik Borettslag**

Styreleder	Henning Førli (sign.)	31.03.2023
Styremedlem	Gunnar Andresen (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Anne Herland (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Thor Bach (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Grete Wendel (sign.)	22.03.2023



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kvartal 9 Larvik Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 9 Larvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

### 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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: LE3IQ-FHVFIM-ACUC00-676DV-Z0HYL-EXDAQ



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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord, 31. mars 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: LE3IQ-FHVFM-ACU00-676DV-Z0HYL-EXDAQ



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-31 10:51:09 UTC



Penneo document key: LE3JQ-FHVFIM-ACUC00-676DY-Z0HYL-EXDAQ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**