



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 768 990
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
Forretningsadresse: c/o ADB Tjenester AS
Eitrheim
5750 ODDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 712	683 712
Sum inntekter		688 712	683 712
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 060	11 060
Kommunale avgifter	2	180 817	153 395
Strøm		12 665	28 685
Renhold		34 957	34 318
Kabel-TV		119 845	100 983
Driftsmaterialer		5 402	2 091
Vedlikehold	3	24 295	24 688
Regnskapshonorar		46 748	25 000
Revisjonshonorar		13 000	12 500
Forretningsførsel		30 000	8 750
Forsikring	4	7 725	43 914
Annen driftskostnad		4 995	2 760
Sum kostnader		491 508	448 143
Driftsresultat		197 204	235 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 641	0
Annen finansinntekt		0	7 571
Sum finansinntekter		3 641	7 571
Annen rentekostnad		88 856	69 733
Sum finanskostnader		88 856	69 733
Netto finans		-85 215	-62 162
Resultat før skattekostnad		111 989	173 408
Årsresultat		111 989	173 408



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		111 989	173 408
Sum overføringer og disponeringer		111 989	173 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 138 300	3 138 300
Sum varige driftsmidler		3 138 300	3 138 300
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 138 300	3 138 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 500	3 924
Andre kortsiktige fordringer		37 314	0
Sum fordringer		40 814	3 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		91 071	165 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 071	165 771
Sum omløpsmidler		131 885	169 695
SUM EIENDELER		3 270 185	3 307 995

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 989	0
Udekket tap		471 263	471 263
Sum opptjent egenkapital		-359 274	-471 263
Sum egenkapital	6	-357 674	-469 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	1 019 453	1 161 018
Borettsinnskudd	9	2 560 000	2 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Sum langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 868	24 688
Annen kortsiktig gjeld		14 537	31 953
Sum kortsiktig gjeld		48 405	56 640
Sum gjeld		3 627 858	3 777 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 185	3 307 995



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 687061

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 768 990
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
Forretningsadresse: c/o ADB Tjenester AS
Eitrheim
5750 ODDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Organisasjonsnr: 958 768 990
BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		688 712	683 712
Sum inntekter		688 712	683 712
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 060	11 060
Kommunale avgifter	2	180 817	153 395
Strøm		12 665	28 685
Renhold		34 957	34 318
Kabel-TV		119 845	100 983
Driftsmaterialer		5 402	2 091
Vedlikehold	3	24 295	24 688
Regnskapshonorar		46 748	25 000
Revisjonshonorar		13 000	12 500
Forretningsførsel		30 000	8 750
Forsikring	4	7 725	43 914
Annen driftskostnad		4 995	2 760
Sum kostnader		491 508	448 143
Driftsresultat		197 204	235 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 641	0
Annen finansinntekt		0	7 571
Sum finansinntekter		3 641	7 571
Annen rentekostnad		88 856	69 733
Sum finanskostnader		88 856	69 733
Netto finans		-85 215	-62 162
Resultat før skattekostnad		111 989	173 408
Årsresultat		111 989	173 408
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		111 989	173 408
Sum overføringer og disponeringer		111 989	173 408



Organisasjonsnr: 958 768 990
BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 5 3 138 300 3 138 300
Sum varige driftsmidler 3 138 300 3 138 300

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 3 138 300 3 138 300

Omløpsmidler

Varer

Fordringer
Kundefordringer 3 500 3 924
Andre kortsiktige
fordringer 37 314 0
Sum fordringer 40 814 3 924

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd 91 071 165 771
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 91 071 165 771

Sum omløpsmidler 131 885 169 695

SUM EIENDELER 3 270 185 3 307 995

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 111 989 0



Udekket tap		471 263	471 263
Sum opptjent egenkapital		-359 274	-471 263
Sum egenkapital	6	-357 674	-469 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 8	1 019 453	1 161 018
Borettsinnskudd	9	2 560 000	2 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Sum langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 868	24 688
Annen kortsiktig gjeld		14 537	31 953
Sum kortsiktig gjeld		48 405	56 640
Sum gjeld		3 627 858	3 777 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 185	3 307 995



Organisasjonsnr: 958 768 990
BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



Årsregnskap for
BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958768990
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		688 712	683 712
Sum driftsinntekter		688 712	683 712
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-11 060	-11 060
Kommunale avgifter	2	-180 817	-153 395
Strøm		-12 665	-28 685
Renhold		-34 957	-34 318
Kabel-TV		-119 845	-100 983
Driftsmaterialer		-5 402	-2 091
Vedlikehold	3	-24 295	-24 688
Regnskapshonorar		-46 748	-25 000
Revisjonshonorar		-13 000	-12 500
Forretningsførsel		-30 000	-8 750
Forsikring	4	-7 725	-43 914
Annen driftskostnad		-4 995	-2 760
Sum driftskostnader		-491 508	-448 143
Driftsresultat		197 204	235 569
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 641	0
Annen finansinntekt		0	7 571
Sum finansinntekter		3 641	7 571
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-88 856	-69 733
Sum finanskostnader		-88 856	-69 733
Netto finans		-85 215	-62 162
Resultat før skattekostnad		111 989	173 408
Årsresultat		111 989	173 408
Overføringer			
Annen egenkapital		111 989	173 408
Sum overføringer		111 989	173 408



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 138 300	3 138 300
Sum varige driftsmidler		3 138 300	3 138 300
Sum anleggsmidler		3 138 300	3 138 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 500	3 924
Andre kortsiktige fordringer		37 314	0
Sum fordringer		40 814	3 924
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		91 071	165 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 071	165 771
Sum omløpsmidler		131 885	169 695
SUM EIENDELER		3 270 185	3 307 995



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 989	0
Udekket tap		-471 263	-471 263
Sum opptjent egenkapital		-359 274	-471 263
Sum egenkapital	6	-357 674	-469 663
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	7, 8	1 019 453	1 161 018
Borettsinnskudd	9	2 560 000	2 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 868	24 688
Annen kortsiktig gjeld		14 537	31 953
Sum kortsiktig gjeld		48 405	56 640
Sum gjeld		3 627 858	3 777 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 185	3 307 995

Ullensvang, 26.06.2024

Kari Sørtveit
styrets leder

Anna Dagny Aarhus
styremedlem

Jørund Brattebø
styremedlem

Gerd Skare
styremedlem



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	113 054	38 210
Årets resultat	111 989	173 406
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-141 565	-98 563
Årets endringer disponible midler	-29 574	74 843
Disponible midler pr. 31.12	83 478	113 053

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	131 885	169 695
Kortsiktig gjeld	-48 405	-56 641
Disponible midler	83 480	113 054

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 060	1 060
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	11 060	11 060

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 180 817. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 24 295. Den største utgiften her er til Kvalnes Gård på kr 21.093,75 og gjelder stell av hage/hekk ved borettslaget

Note 4 - Forsikring

Faktura fra Gjensidige som gjelder forsikring er periodisert fra 01.10.23 til 01.10.24. Tidligere er ikke den periodiseringen gjort, dette gir en lav forsikringskostnad i regnskapet for 2023. Årets kostnad i regnskapet er 725, men fakturabeløp for hele perioden (ett år) er 49.757,-

Note 5 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1990	3 038 300
Kostpris antenneanlegg 1991	62 700
Kostpris tomt i 1990	100 000
Sum	3 138 300

Note 6 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 7 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 407 746 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	2 975 600	2 975 600
Antenneanlegg	62 700	62 700
Tomt	100 000	100 000
Sum	3 138 300	3 138 300

Långiver	Sparebanken Vest
Opprinnelig låneår	2011
Løpetid	19
Rente pr. 31.12.23	8,80 %
Opprinnelig lånebeløp	2 075 000
Nedbetalt tidligere	913 982
Nedbetalt i år	141 565
Sum lån	-1 019 453

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
77,4 %	12	65 755	789 057
22,6 %	4	57 599	230 396
100 %	24	63 716	1 019 453



BORETTLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Note 9 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1990 på kr 2 560 000. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.



Protokoll

Generalforsamling Borettslaget Freimsvegen 43-45 den 26.06.2024 kl. 20:00

Sted: Romstad Nondal advokatfirma AS

Tilstede: 6 fremmøtte personer, hvorav 6 andeler

Årsmøtet valgte Thomas Nondal til møteleder og referent. Møteleder åpnet møtet, og møtet ble godkjent lovlig satt.

1. Årsmøtet valgte Gerd Skare og Kari Sørtveit til å signere årsmøteprotokollen.
2. Årsregnskap
Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått og enstemmig godkjent av årsmøtet. Regnskap med budsjett for 2024 og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og enstemmig godkjent.
3. Bevilgning:
Styrehonorar besluttet videreført med kr 10.000 til styrets leder.
4. Innkomne saker:
 - Husleieøkning på kr 500 pr mnd (for de største andelene) og kr 400 pr mnd (for de minste andelene) fom. 01.07.2024 ble redegjort for og enstemmig godkjent.
 - Oppsigelse av renholdsavtalen mot å redusere husleieøkningen: Det ble redegjort for forslag innkommet den 24.06.2024. Forslaget forutsetter en særskilt behandling på en ekstraordinær generalforsamling, der det også redegjøres for evt. alternativ til renholdsavtale. Det var enighet om at forslaget på denne bakgrunn vil måtte fremmes på en ekstraordinær generalforsamling over ferien.
 - Innkjøp av parkeringsskilt, som markerer én parkering pr andel. Forslaget ble enstemmig stemt gjennom.
5. Valg
Valgkomiteen fremmet sin innstilling, hvoretter valget er slik etter avstemming i generalforsamlingen:


Leder:	Kari Sørtveit	på valg i 2025
	Anna Dagny Aarhus	på valg i 2025
	Jørund Brattebø	valgt for 2024-2025
	Gerd Skare	valgt for 2024-2025

Varamedl.:	Merete Fedje Jensen
	Olav G. Hamre
	Signe Irene Kråkevik

Møtet ble avsluttet kl 21.15



Odda 26.06.2024



Gerd Skare



Kari Sørtveit



Rev.nr / Org.nr. 997 726 316 MVA
Kremarveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Freimsvegen 43-45

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Freimsvegen 43-45 som viser et overskudd på NOK 111.989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.



Rev.nr./Org.nr. 997 726 316 MVA
Kremerveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kinsarvik, 28. juni 2024
Ullensvang Revisjon AS

Elin Bye
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGSLAGET FREIMSVEGEN 43-45

Innkalling til årsmøte

Styret i Borettslaget Freimsvegen 43-45 innkaller til årsmøte

Dato: 26/06-2024 kl. 20:00

Sted: Romstad Nondal advokatfirma (Kremarvegen 8)

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsregnskap 2023
3. Bevilgning
4. Innkomne saker:
 - Husleieøkning på kr 500 pr mnd (for de største andelene) og kr 400 pr mnd (for de minste andelene) fom. 01.07.2024.

NB! Frist for inngivelse av øvrige saker/forslag til forretningsfører er torsdag 25. juni kl. 15.00, og må inngis skriftlig til tn@lov.no.

5. Valg

Med hilsen

Styret
(sign)





BORETTLAGET FREIMSVEGEN 43-45 org.nr. 958 768 990

ÅRSRAPPORT 2023

Styret i Borettslaget Freimsvegen 43-45 inngir slik årsrapport for 2023:

Beliggenhet og virksomhet:

Borettslaget Freimsvegen 43-45 ligger i Ullensvang kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne.

Styret:

Styret har bestått av Kari Sørtveit (styreleder), Anna Dagny Aarhus, Jørund Brattebø og Gerd Skare.

Fortsatt drift:

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

Regnskapet for 2023 er behandlet og revidert av Ullensvang Revisjon AS, og anbefales godkjent av årsmøtet. Disponible midler pr. 31.12.2023 er NOK 83 478,-, en reduksjon på NOK 29 574,- fra året før. Det foreslås at samtlige disponible midler overføres til neste års drift.

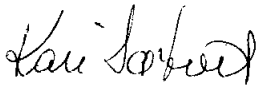
Vedlikehold:

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


Arbeidsmiljø, likestilling, ytre miljø:

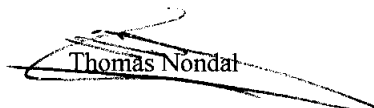
Arbeidsmiljøet i borettslaget vurderes av styret å være tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Av styremedlemmene er tre kvinner, en mann, ingen fast ansatte. Styret kjenner ikke til at det forekommer forurensning av det ytre miljø.

Odda, 12.06.2024


Kari Sørtveit


Anna Dagny Aarhus


Jørund Brattebø


Thomas Nondal


Gerd Skare





Referat

Styremøte Borettslaget Freimsvegen 43-45 den 14.06.2024 kl. 12:00

Sted: Romstad Nondal advokatfirma AS

Tilstede: Kari Sørtveit, Anna Dagny Aarhus, Jørund Brattebø, Gerd Skare og
forretningsfører

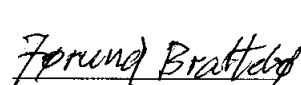
Dagsorden: Årsregnskap 2023

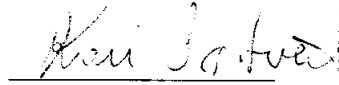
Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått og godkjent. Årsrapport ble utferdiget og generalforsamling planlagt til den 26.06.2024 kl 20.00 hos forretningsfører.

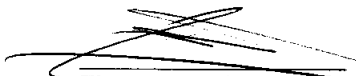
Styret har vedtatt en husleieøkning på kr 500 (for de største) og kr 400 (for de minste) fom. 01.07.2024.

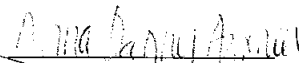
Styret vedtok å bytte bank til DNB Bank ASA, herunder refinansiere eksisterende lånebeløp kr 1.000.000. Som sikkerhet for lånet pantsettes borettslagets eiendom gnr 58, bnr 110 i 4618 Ullensvang kommune, med pantobligasjon pålydende kr 2.000.000.

Odda, den 14.06.20234


Jørund Brattebø


Kari Sørtveit


Thomas Nondal


Anna Dagny Aarhus


Gerd Skare





Årsregnskap for
BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45

958768990

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		688 712	683 712
Sum driftsinntekter		688 712	683 712
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-11 060	-11 060
Kommunale avgifter	2	-180 817	-153 395
Strøm		-12 665	-28 685
Renhold		-34 957	-34 318
Kabel-TV		-119 845	-100 983
Driftsmaterialer		-5 402	-2 091
Vedlikehold	3	-24 295	-24 688
Regnskapshonorar		-46 748	-25 000
Revisjonshonorar		-13 000	-12 500
Forretningsførsel		-30 000	-8 750
Forsikring	4	-7 725	-43 914
Annen driftskostnad		-4 995	-2 760
Sum driftskostnader		-491 508	-448 143
Driftsresultat		197 204	235 569
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 641	0
Annen finansinntekt		0	7 571
Sum finansinntekter		3 641	7 571
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-88 856	-69 733
Sum finanskostnader		-88 856	-69 733
Netto finans		-85 215	-62 162
Resultat før skattekostnad		111 989	173 408
Årsresultat		111 989	173 408
Overføringer			
Annen egenkapital		111 989	173 408
Sum overføringer		111 989	173 408



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	3 138 300	3 138 300
Sum varige driftsmidler		3 138 300	3 138 300
Sum anleggsmidler		3 138 300	3 138 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 500	3 924
Andre kortsiktige fordringer		37 314	0
Sum fordringer		40 814	3 924
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		91 071	165 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 071	165 771
Sum omløpsmidler		131 885	169 695
SUM EIENDELER		3 270 185	3 307 995



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		111 989	0
Udekket tap		-471 263	-471 263
Sum opptjent egenkapital		-359 274	-471 263
Sum egenkapital	6	-357 674	-469 663
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	7, 8	1 019 453	1 161 018
Borettsinnskudd	9	2 560 000	2 560 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 579 453	3 721 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 868	24 688
Annen kortsiktig gjeld		14 537	31 953
Sum kortsiktig gjeld		48 405	56 640
Sum gjeld		3 627 858	3 777 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 270 185	3 307 995

Kari Sørtveit
styrets leder

Anna Dagny Aarhus
styremedlem

Jørund Brattebø
styremedlem

Gerd Skare
styremedlem



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Disponible midler

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	113 054	38 210
Årets resultat	111 989	173 406
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-141 565	-98 563
Årets endringer disponible midler	-29 574	74 843
Disponible midler pr. 31.12	83 478	113 053

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	131 885	169 695
Kortsiktig gjeld	-48 405	-56 641
Disponible midler	83 480	113 054

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 060	1 060
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	11 060	11 060

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 180 817. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



BORETTSLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 24 295. Den største utgiften her er til Kvalnes Gård på kr 21.093,75 og gjelder stell av hage/hekk ved borettslaget

Note 4 - Forsikring

Faktura fra Gjensidige som gjelder forsikring er periodisert fra 01.10.23 til 01.10.24. Tidligere er ikke den periodiseringen gjort, dette gir en lav forsikringskostnad i regnskapet for 2023. Årets kostnad i regnskapet er 725, men fakturabeløp for hele perioden (ett år) er 49.757,-

Note 5 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1990	3 038 300
Kostpris antenneanlegg 1991	62 700
Kostpris tomt i 1990	100 000
Sum	3 138 300

Note 6 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 7 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 407 746 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	2 975 600	2 975 600
Antenneanlegg	62 700	62 700
Tomt	100 000	100 000
Sum	3 138 300	3 138 300

Långiver	Sparebanken Vest
Opprinnelig låneår	2011
Løpetid	19
Rente pr. 31.12.23	8,80 %
Opprinnelig lånebeløp	2 075 000
Nedbetalt tidligere	913 982
Nedbetalt i år	141 565
Sum lån	-1 019 453

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
77,4 %	12	65 755	789 057
22,6 %	4	57 599	230 396
100 %	24	63 716	1 019 453



BORETTLAGET FREIMSVEGEN 43-45
958 768 990

Note 9 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1990 på kr 2 560 000. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

