



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 672 987
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRØYASVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Stine Iren Jørgensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		373 392	344 304
Sum inntekter		373 392	344 304
Kostnader			
Lønnskostnad	1	37 653	35 941
Annen driftskostnad	3,4,5	348 740	649 864
Sum kostnader		386 394	685 805
Driftsresultat		-13 002	-341 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 578	2 640
Sum finansinntekter		3 796	110
Sum finanskostnader		62 298	40 705
Netto finans		-55 924	-37 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 423	-338 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 423	-338 861
Årsresultat		-68 926	-379 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 926	-379 455
Sum overføringer og disponeringer		-68 926	-379 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,11	787 640	787 640
Sum varige driftsmidler		787 640	787 640
Sum anleggsmidler		787 640	787 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 186	4 782
Andre fordringer	8	60 076	25 464
Sum fordringer		65 262	30 246
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 282	579 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 282	579 244
Sum omløpsmidler		299 545	609 491
SUM EIENDELER		1 087 185	1 397 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 516 175	-1 447 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-1 516 175	-1 447 249
Sum egenkapital	9,10	-1 515 575	-1 446 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 421 513	2 494 245
Øvrig langsiktig gjeld	12	149 400	149 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 570 913	2 643 645
Sum langsiktig gjeld		2 570 913	2 643 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 343	200 135
Annen kortsiktig gjeld		504	0
Sum kortsiktig gjeld		31 847	200 135
Sum gjeld		2 602 760	2 843 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 185	1 397 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463276

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 672 987
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRØVASVEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Stine Iren Jørgensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 672 987
FRØYASVEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		373 392	344 304
Sum inntekter		373 392	344 304
Kostnader			
Lønnskostnad	1	37 653	35 941
Annen driftskostnad	3, 4, 5	348 740	649 864
Sum kostnader		386 394	685 805
Driftsresultat		-13 002	-341 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 578	2 640
Sum finansinntekter		3 796	110
Sum finanskostnader		62 298	40 705
Netto finans		-55 924	-37 954
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 423	-338 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 423	-338 861
Årsresultat		-68 926	-379 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 926	-379 455
Sum overføringer og disponeringer		-68 926	-379 455



Organisasjonsnr: 948 672 987
FRØYASVEI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7,11	787 640	787 640
Sum varige driftsmidler		787 640	787 640
Sum anleggsmidler		787 640	787 640
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 186	4 782
Andre fordringer	8	60 076	25 464
Sum fordringer		65 262	30 246
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 282	579 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 282	579 244
Sum omløpsmidler		299 545	609 491
SUM EIENDELER		1 087 185	1 397 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 516 175	-1 447 249
Sum opptjent egenkapital		-1 516 175	-1 447 249
Sum egenkapital	9,10	-1 515 575	-1 446 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 421 513	2 494 245



Øvrig langsiktig gjeld	12	149 400	149 400
Sum annen langsiktig gjeld		2 570 913	2 643 645
Sum langsiktig gjeld		2 570 913	2 643 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 343	200 135
Annen kortsiktig gjeld		504	0
Sum kortsiktig gjeld		31 847	200 135
Sum gjeld		2 602 760	2 843 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 185	1 397 131



Organisasjonsnr: 948 672 987
FRØYASVEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 for Frøyasvei Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		235 368	235 368	235 400	308 700
Innkrevde kostnader finans		138 024	108 936	138 000	191 800
Sum inntekter		373 392	344 304	373 400	500 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	33 000	31 500	32 500	34 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 653	4 441	4 600	4 900
Revisjonshonorar	3	3 125	3 125	3 300	3 300
Forretningsførerhonorar		28 938	28 092	30 000	29 800
Vedlikehold	4	165 870	476 726	105 000	309 000
Kabel TV		26 904	24 596	26 400	29 800
Forsikringer		25 760	22 465	24 700	29 600
Kommunale avgifter		56 829	49 896	54 800	66 900
Eiendomsskatt		26 539	26 539	26 600	26 600
Festeavgift		11 122	11 122	11 200	11 200
Andre driftskostnader	5	3 653	7 303	13 100	13 100
Sum kostnader		386 394	685 805	332 200	558 700
Driftsresultat		-13 002	-341 501	41 200	-58 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		2 578	2 640	0	0
Renteinntekter		3 796	110	0	0
Rentekostnader		62 298	40 705	0	124 300
Sum finansielle poster		-55 924	-37 954	0	-124 300
Resultat		-68 926	-379 455	41 200	-182 500
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-68 926	-379 455	0	0



Balanse for Frøyasvei Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	757 640	757 640
Garasjer / carporter	7, 11	30 000	30 000
Sum anleggsmidler		787 640	787 640
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 186	4 782
Andre fordringer	8	60 076	25 464
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		234 282	579 244
Konto for skattetrekk-bundne midler		0	0
Sum omløpsmidler		299 545	609 491
SUM EIENDELER		1 087 185	1 397 131



Balanse for Frøyasvei Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital		-1 516 175	-1 447 249
Sum egenkapital	9, 10	-1 515 575	-1 446 649
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 421 513	2 494 245
Borettsinnskudd	12	119 400	119 400
Garasjeinnskudd	12	30 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		2 570 913	2 643 645
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 343	200 135
Påløpte renter		504	0
Sum kortsiktig gjeld		31 847	200 135
Sum gjeld		2 602 760	2 843 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 185	1 397 131

Frøyasvei Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Stine Iren Jørgensen
Styreleder

Arleta Jakubowska
Styremedlem

Frank Roger Jørgensen
Styremedlem



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	409 356	345 773
Endring disponible midler		
Årets resultat	-68 926	-379 455
Avdrag lån	-72 732	-57 694
Innløst lån	0	-2 014 268
Nytt Lån	0	2 515 000
Årets endring av disponible midler	-141 658	63 583
Disponible midler	267 698	409 356
Omløpsmidler	299 545	609 491
Kortsiktig gjeld	-31 847	-200 135
Disponible midler	267 698	409 356



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	134 506	1 930
6603 Vedlikehold uteområde	31 365	25 892
6604 Vedlikehold rehab	0	448 904
Sum	165 870	476 726

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtale brannvern, gressklipping og beredskap vedr. snøbrøyting. I tillegg er det kostnader vedr. vinduer som ble byttet året før og ny dør.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 481
7400 Kontingent- fradragsberettiget	447	401
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 331	1 322
7790 Andre driftskostnader	0	2 224
Sum	3 653	7 303

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1962 Bygninger	380 640
Påkostninger	377 000
Sum anleggsmidler	757 640

Tomt gnr. 2088 bnr. 32 er leiet fra Harald Lunde fra 01.06.1960. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 7 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer 1962	30 000
Sum	30 000

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



Noter

Note 8 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	60 076	25 464
Sum	60 076	25 464

Note 9 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-1 446 649	-1 067 194
Årets resultat	-68 926	-379 455
Egenkapital 31.12.	-1 515 575	-1 446 649

Note 10 - Egenkapital

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. Konsekvensen 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 egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16364456607
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	2 515 000
Lånesaldo 01.01:	2 494 245
Avdrag i perioden:	72 732
Lånesaldo 31.12:	2 421 513

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	403 585	2 421 510

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.



Noter

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1962 kr 119 400. Garasjeinnskudd utgjør kr 30 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).



Resultat og balanse med noter for Frøyasvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frøyasvei Borettslag

Styreleder	Stine Iren Jørgensen (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Frank Roger Jørgensen (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Arleta Jakubowska (sign.)	03.03.2023



Til generalforsamlingen i
Frøyasvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Frøyasvei Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 68 926. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge



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>

Sarpsborg, 17. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor