



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	986 920 846
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ST. FRANS BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Larvik Boligbyggelag 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:	Torunn Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2023

### 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, 05.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	970 411	892 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>970 411</b>	<b>892 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	3,4,5	703 569	205 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 556</b>	<b>276 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 856</b>	<b>616 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40</b>	<b>43</b>
Annen finanskostnad		93 142	59 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 142</b>	<b>59 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 102</b>	<b>-59 827</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>156 625</b>	<b>610 368</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>156 625</b>	<b>610 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 754</b>	<b>556 477</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	13 765 401	13 765 401
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 765 401</b>	<b>13 765 401</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 765 401</b>	<b>13 765 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		88 158	39 360
<b>Sum fordringer</b>		<b>88 158</b>	<b>39 360</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 731	366 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>376 889</b>	<b>405 501</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>376 889</b>	<b>405 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 142 290</b>	<b>14 170 902</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	5 036 292	4 935 538
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 036 292</b>	<b>4 935 538</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 037 291</b>	<b>4 936 538</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 123 221	6 210 267
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	2 897 639	2 990 662
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 020 860</b>	<b>9 200 929</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 020 860</b>	<b>9 200 929</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 589	32 313
Annen kortsiktig gjeld		2 550	1 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 139</b>	<b>33 435</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 104 999</b>	<b>9 234 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 142 290</b>	<b>14 170 902</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	9 020 860	9 200 929



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469608

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 920 846  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ST. FRANS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Larvik Boligbyggelag  
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: Torunn Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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: 986 920 846  
ST. FRANS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	970 411	892 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>970 411</b>	<b>892 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad	3, 4, 5	703 569	205 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 556</b>	<b>276 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 856</b>	<b>616 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		40	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40</b>	<b>43</b>
Annen finanskostnad		93 142	59 870
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 142</b>	<b>59 870</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 102</b>	<b>-59 827</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		156 625	610 368
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		156 625	610 368
<b>Årsresultat</b>		<b>100 754</b>	<b>556 477</b>



Organisasjonsnr: 986 920 846  
ST. FRANS BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 6  
**Sum varige driftsmidler**

13 765 401 13 765 401  
13 765 401 13 765 401

**Sum anleggsmidler**

13 765 401 13 765 401

#### Omløpsmidler Varer

**Fordringer**  
Andre fordringer  
**Sum fordringer**

88 158 39 360  
88 158 39 360

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende**

288 731 366 141  
376 889 405 501

**Sum omløpsmidler**

376 889 405 501

**SUM EIENDELER**

14 142 290 14 170 902

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7  
**Sum innskutt egenkapital**

1 000 1 000  
1 000 1 000

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 7  
**Sum opptjent egenkapital**

5 036 292 4 935 538  
5 036 292 4 935 538

**Sum egenkapital**

5 037 291 4 936 538

**Gjeld**  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 8

6 123 221 6 210 267



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	2 897 639	2 990 662
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 020 860</b>	<b>9 200 929</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 020 860</b>	<b>9 200 929</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 589	32 313
Annen kortsiktig gjeld		2 550	1 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 139</b>	<b>33 435</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 104 999</b>	<b>9 234 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 142 290</b>	<b>14 170 902</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	9 020 860	9 200 929



Organisasjonsnr: 986 920 846  
ST. FRANS 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**



## 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	372 066	311 965	372 066	292 751
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	100 754	556 477	-72 000	353 000
Fradrag for påkostninger	0	0	0	-100 000
Opptak Langsiktig gjeld	300 000	0	500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-387 046	-399 882	-405 000	-376 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	-93 023	-96 193	0	0
Endring andelskapital	0	-300	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-79 315</b>	<b>60 101</b>	<b>23 000</b>	<b>-123 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>292 751</b>	<b>372 066</b>	<b>395 066</b>	<b>169 751</b>

**Resultatregnskap 2022 for St. Frans Borettslag**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		344 400	296 400	344 000	379 000
Innkrevde lånekostnader		449 152	438 944	459 000	511 000
Andre driftsinntekter	1	176 859	157 164	64 000	83 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>970 411</b>	<b>892 508</b>	<b>867 000</b>	<b>973 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	2 115	2 115	2 000	2 000
Styreonorar		15 000	15 000	15 000	16 000
Revisjonshonorar		4 608	4 452	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		33 288	33 288	34 000	35 000
Kontingent LABO / NBBL		3 984	3 984	4 000	4 000
Vedlikehold	3	467 239	11 154	550 000	90 000
Kabel-tv og bredbånd		55 872	53 892	55 000	58 000
Forsikring		27 883	26 302	28 000	30 000
Kommunale avgifter	4	97 018	95 024	97 000	124 000
Energi og strøm		4 518	10 239	12 000	10 000
Andre driftskostnader	5	65 031	20 755	40 000	50 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>776 556</b>	<b>276 205</b>	<b>842 000</b>	<b>424 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 856</b>	<b>616 304</b>	<b>25 000</b>	<b>549 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		40	43	1 000	0
Rentekostnader		93 142	59 870	98 000	196 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-93 102</b>	<b>-59 827</b>	<b>-97 000</b>	<b>-196 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 754</b>	<b>556 477</b>	<b>-72 000</b>	<b>353 000</b>

**Årsoppgjør 2022 for St. Frans Borettslag**



## Balanse pr 31.12.22 for St. Frans Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	13 765 401	13 765 401
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 765 401</b>	<b>13 765 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		50 137	3 859
Forskuddsbetalte kostnader		30 114	27 883
Andre fordringer		7 907	7 618
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		288 731	366 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>376 889</b>	<b>405 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 142 290</b>	<b>14 170 902</b>

## Årsoppgjør 2022 for St. Frans Borettslag

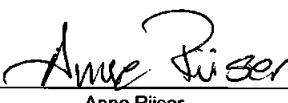


## Balanse pr 31.12.22 for St. Frans Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	1 000	1 000
Opptjent egenkapital	7	4 935 538	4 935 538
Årets resultat	7	100 754	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 037 291</b>	<b>4 936 538</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	6 123 221	6 210 267
Gjeld til andelseiere (IN)	8	1 397 639	1 490 662
Borettsinnskudd	9	1 500 000	1 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 020 860</b>	<b>9 200 929</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 589	32 313
Påløpte renter		1 190	207
Annen kortsiktig gjeld		1 360	915
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>84 139</b>	<b>33 435</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 104 999</b>	<b>9 234 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 142 290</b>	<b>14 170 902</b>
Pantestillelser	10	9 020 860	9 200 929

Larvik, 31.12.2022 /4.4.23

  
Torunn Myhre  
Styreleder

  
Anne Riiser  
Styremedlem

  
Rolf Verner Rollefson  
Styremedlem

Årsoppgjør 2022 for St. Frans Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for St. Frans 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.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

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
Andel felleskostnader eneboliger	24 637	2 821
TV / Bredbånd	53 892	53 892
Strøm elbil	5 307	4 258
Reduksjon andel IN	93 023	96 193
<b>Sum</b>	<b>176 859</b>	<b>157 164</b>



**Noter til regnskapet 2022 for St. Frans Borettslag**

**Note 2 - Personalkostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
<b>Sum</b>	<b>2 115</b>	<b>2 115</b>

**Ansatte**

Borettslaget har ingen ansatte.

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Vedlikehold innvendig	0	7 097
Vedlikehold elektro	9 138	0
Vedlikehold snekkerarbeid	47 224	0
Vedlikehold malerarbeid	320 144	4 057
Vedlikehold dører	4 881	0
Vedlikehold tak	54 932	0
Vedlikehold ventilasjon	30 921	0
<b>Sum</b>	<b>467 239</b>	<b>11 154</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 St. Frans Borettslag**

**Note 5 - Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Leiekostnader	1 233	1 644
Driftsmateriell	0	1 076
Felleskostnader St. Frans Borettslag	29 884	1 399
Snørydding/sandstrøing	12 933	8 237
Hage/plenklipping	7 003	4 339
Gaver, fradragsberettiget	800	0
Premie sikringsordning	775	723
Generalforsamling	1 419	1 170
Servering/tilstelning beboere	0	219
Kurs for tillitsvalgte	5 800	0
Bank- og betalingsgebyr	2 834	2 249
Andre gebyrer og driftskostnader	0	-300
Andre kostnader	2 350	0
<b>Sum</b>	<b>65 031</b>	<b>20 755</b>



**Noter til regnskapet 2022 for St. Frans Borettslag**

**Note 6 - Bygninger inkl. tomt**

Anskaffet år:	2004
Kostpris	13 765 401
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>13 765 401</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	1 000	1 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 935 538	4 379 061
+/- Årets resultat	100 754	556 477
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>5 037 291</b>	<b>4 936 538</b>

Innskutt andelskapital består av 10 andeler pålydende kr. 100,-.



## Noter til regnskapet 2022 for St. Frans Borettslag

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Larvikbanken	Larvikbanken	Larvikbanken
Formål:		Garasjelån		
Lånenummer:	11496211 1	25107715617	25107715609	25102355930
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2007	2005	2022
Rentesats:	1.732 %	3.90 %	3.90 %	3.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	27.06.2036	30.06.2036	27.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	9 777 778	645 500	10 800 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	5 370 298	247 499	592 470	0
Avdrag i perioden:	336 326	14 945	35 775	0
Opptak i perioden:	0	0	0	300 000
Lånesaldo 31.12:	5 033 972	232 555	556 695	300 000
Saldo 5 år frem i tid:	3 383 531	160 677	384 633	164 986
Andelssaldo 01.01:	1 342 575	0	148 088	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	84 082	0	8 942	0
Andelssaldo 31.12:	1 258 493	0	139 146	0
Sum pantegjeld for lån:	6 292 465	232 555	695 841	300 000

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496211 1	8	629 247	5 033 976
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25102355930	10	30 000	300 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107715609	8	69 584	556 672
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107715617	10	23 255	232 550

## 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.

## Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	1 500 000	1 500 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 500 000	1 500 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 020 860,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 13 765 401,-.



**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 St. Frans Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Frans 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 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.

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
Bodo	Kragerø	Stord	Ålesund
Drømsen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: Z46M6-WXQHF-OJFWQ-YT5P8-8T5HC-PIVAXL



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 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 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, 5. april 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z46M6-WXQHF-OJFWQ-YT5P8-8T5HC-PIVAXL



# 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

2023-04-05 05:56:14 UTC



Penneo document key: Z46M6-WXQHF-OJFWQ-YT5P8-8T5HC-PIVAXL

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>