



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 152 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YTRE FREYASDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Njords vei 6A  
4632 KRISTIANSAND S

### 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: Stian Quist Ruethemann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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, 05.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 896 240	1 517 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 896 240</b>	<b>1 517 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	111 338	53 091
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	22 291
Annen driftskostnad	1,4,5	7 220 290	1 191 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 331 628</b>	<b>1 267 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 435 388</b>	<b>249 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 488	3 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 488</b>	<b>3 920</b>
Annen finanskostnad		236 026	41 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 026</b>	<b>41 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 538</b>	<b>-37 177</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Årsresultat</b>	6,7	<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 666 926	-212 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 666 926</b>	<b>-212 705</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	2 194 048	2 194 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 194 048</b>	<b>2 194 048</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 194 048</b>	<b>2 194 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 357</b>	<b>93 687</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 820	669 992
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>632 820</b>	<b>669 992</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>682 176</b>	<b>763 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 039 977</b>	<b>626 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-5 036 777</b>	<b>630 149</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	6 713 588	2 028 068
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	60 800	60 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 774 388</b>	<b>2 088 868</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 774 388</b>	<b>2 088 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 131 562	86 564
Annen kortsiktig gjeld		7 051	152 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>1 138 613</b>	<b>238 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 913 002</b>	<b>2 327 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 548578

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 152 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: YTRE FREYASDAL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Njords vei 6A  
4632 KRISTIANSAND S

#### 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: Stian Quist Ruethemann  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 950 152 109  
YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 896 240	1 517 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 896 240</b>	<b>1 517 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	111 338	53 091
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	22 291
Annen driftskostnad	1,4,5	7 220 290	1 191 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 331 628</b>	<b>1 267 157</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 435 388</b>	<b>249 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 488	3 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 488</b>	<b>3 920</b>
Annen finanskostnad		236 026	41 097
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 026</b>	<b>41 097</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 538</b>	<b>-37 177</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Årsresultat</b>	6,7	<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 666 926	-212 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 666 926</b>	<b>-212 705</b>



Organisasjonsnr: 950 152 109  
YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	2 194 048	2 194 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 194 048</b>	<b>2 194 048</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 194 048</b>	<b>2 194 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 357</b>	<b>93 687</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		632 820	669 992
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>632 820</b>	<b>669 992</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>682 176</b>	<b>763 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 039 977</b>	<b>626 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-5 036 777</b>	<b>630 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	9,10	6 713 588	2 028 068
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	60 800	60 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 774 388</b>	<b>2 088 868</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 774 388</b>	<b>2 088 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 131 562	86 564
Annen kortsiktig gjeld		7 051	152 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>1 138 613</b>	<b>238 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 913 002</b>	<b>2 327 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>



Organisasjonsnr: 950 152 109  
YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



## Resultatrapport klient 7 YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 100 592	1 100 592	1 100 592	1 192 752
Inndekning av renter		316 992	39 392	45 242	296 923
Inndekning av ord. avdrag		478 656	377 056	379 280	358 750
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 896 240</b>	<b>1 517 040</b>	<b>1 525 114</b>	<b>1 848 425</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	10 688	9 938	10 026	10 527
Styrehonorar	2	97 579	46 530	67 914	97 579
Forretningsførerhonorar		54 050	53 800	52 800	55 440
Rådgivningstjenester		24 246	88 372	21 000	22 050
Kontingent boligbyggelag		10 250	8 200	8 610	9 041
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	13 759	6 561	9 576	13 759
Vedlikehold/serviceavtaler	4	6 253 671	295 870	153 115	48 000
Kabel-tv		148 567	120 538	131 000	160 000
Forsikring		179 468	112 171	117 000	189 000
Kommunale avgifter		519 781	483 682	518 828	579 339
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 363	2 832	1 114	1 170
Kontorekvisita, trykksaker		1 778	149	0	0
Drift maskiner		411	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	10 017	16 224	11 610	9 851
Avskrivninger		0	22 291	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 331 628</b>	<b>1 267 157</b>	<b>1 102 592</b>	<b>1 195 755</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 435 388</b>	<b>249 883</b>	<b>422 522</b>	<b>652 670</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 488	3 920	2 000	3 003
Rentekostnad		236 026	41 097	45 242	296 923
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-231 538</b>	<b>-37 178</b>	<b>-43 242</b>	<b>-293 920</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6, 7</b>	<b>-5 666 926</b>	<b>212 705</b>	<b>379 280</b>	<b>358 750</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		5 666 926	-212 705	379 280	358 750
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>5 666 926</b>	<b>-212 705</b>	<b>379 280</b>	<b>358 750</b>

YTRE FREYASDAL BORETTSLAG



## Balanserapport klient 7 YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	1 170 048	1 170 048
Bygninger	8, 9	1 024 000	1 024 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 194 048</b>	<b>2 194 048</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	3 825
Andre fordringer		49 357	89 862
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		632 819	130 089
Innestående på særvilkår		0	539 902
Skattetrekskonto, bundne midler		1	1
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>682 176</b>	<b>763 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>

YTRE FREYASDAL BORETTSLAG



## Balanserapport klient 7 YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		626 949	626 949
Årets resultat		-5 666 926	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-5 036 777</b>	<b>630 149</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	9, 10	1 210 520	1 428 907
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	5 503 068	599 161
Borettsinnskudd	9, 10	60 800	60 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 774 388</b>	<b>2 088 868</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 016	27 953
Gjeld til forretningsfører		70	0
Leverandørgjeld		1 131 562	86 564
Påløpne renter		6 981	490
Annen kortsiktig gjeld		-33 016	123 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>1 138 613</b>	<b>238 709</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 913 002</b>	<b>2 327 577</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 876 224</b>	<b>2 957 726</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Stian Quist Ruethemann  
Styreleder

Janne Kathrine Wongraven-Deans  
Styremedlem

Michael Andre Nodeland Henriksen  
Styremedlem

Tung Hua Hsiung  
Styremedlem

Dag Fredrik Timenes  
Styremedlem

YTRE FREYASDAL BORETTSLAG



## Noter 2023

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

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 tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### 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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 688	9 938
<b>Sum</b>	<b>10 688</b>	<b>9 938</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	97 579	46 530
<b>Sum</b>	<b>97 579</b>	<b>46 530</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	13 759	6 561
<b>Sum</b>	<b>13 759</b>	<b>6 561</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer ut over styrehonorar.



## Noter 2023

### Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	83 214	24 003
6603 VEDLIKEHOLD VVS	32 701	19 699
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	3 337
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	42 068	639
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	58 508	43 897
6630 BRØYTING	0	3 499
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	6 027 180	190 796
<b>Sum</b>	<b>6 253 671</b>	<b>295 870</b>

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

Kto. 6640 Per.Vedlikehold bygg: Kostnadsført Rehabiliteringsprosjekt-fasade i 2023: Kr. 6.027.180,- Rehabiliteringsprosjekt-fasade er lånefinansiert.

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	310	333
7440 KONTINGENT NBBL	2 112	2 112
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	3 521	2 456
7720 GENERALFORSAMLING	315	1 010
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 219	2 879
7790 ANDRE KOSTNADER	540	7 435
<b>Sum</b>	<b>10 017</b>	<b>16 224</b>

### Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>524 969</b>	<b>687 814</b>
Årets resultat	-5 666 926	212 705
Tilbakeføring avskrivninger	0	22 291
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 685 520	-397 841
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-981 406</b>	<b>-162 845</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>-456 437</b>	<b>524 969</b>
Omløpsmidler	682 176	763 678
- Kortsiktig gjeld	1 138 613	238 709
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>-456 437</b>	<b>524 969</b>

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.

Borettslaget har iverksatt Fasaderehabiliting som er lånefinansiert. Lån trekkes opp i etterkant av faktura fra leverandør. Pr. 31.12.23 hadde borettslaget forskottet kr. 525.000,- over driften til Fasaderehabilitering. Dette ble dekket inn ved neste låneptak pr. 01/2024. Sameiet har god betalingssevne og har pr. 01/2024 disponible midler med kr. 630.000,-



## Noter 2023

### Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	626 949	414 244
Årets resultat	-5 666 926	212 705
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-5 036 777</b>	<b>630 149</b>

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.

Dette innebærer 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 balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Redskapsbod	Tomter	Lekeclass Honda snøfreser 970 WT	Get safe brannvarsling	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 000	20 200	1 170 048	33 238	33 000	148 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 024 000	20 200	1 170 048	33 238	33 000	148 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	20 200	0	33 238	33 000	148 608
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 024 000	0	1 170 048	0	0	0
Anskaffelsesår :	1955	2008	2006	2009	2013	2017
Antatt levetid i år :		10		10	5	5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	6 774 388	2 088 868
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 194 048	2 194 048



## Noter 2023

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Sparebanken Sør	Husbanken
Formål:	Rehab. fasade	Kr. 400.000,00 er Rehabilitering avløpsrør	
Lånenummer:	16366777729	30007673104	114905839
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011	2003
Rentesats:	5.75 %	4.60 %	3.923 %
Betingelser:	Nominell rente 5,70%	Flytende rente, nominelt 4,55%	Flytende rente, nominelt 3,873%
Beregnet innfridd:	26.03.2043	27.02.2023	31.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	9 400 000	2 052 975	4 095 000
Lånesaldo 01.01:	0	599 161	1 428 907
Avdrag i perioden:	106 932	603 976	218 387
Opptak i perioden:	5 610 000	4 815	0
Lånesaldo 31.12:	5 503 068	0	1 210 520

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114905839	32	37 829	1 210 528
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366777729	32	171 971	5 503 072
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16366777729 har første avdrag 26.03.2024 med kr 47 524	32	171 971	495

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



## Resultat og balanse med noter for YTRE FREYASDAL BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

Styreleder	Stian Quist Ruethemann (sign.)	28.03.2024
Styremedlem	Janne Kathrine Wongraven-Deans (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Tung Hua Hsiung (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Dag Fredrik Timenes (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Michael Andre Nodeland Henriksen (sign.)	26.03.2024



Til generalforsamlingen i YTRE FREYASDAL BORETTSLAG

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for YTRE FREYASDAL BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 2023, 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 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 (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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Kristiansand, 03. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

## 7 Revisjonsberetning

### Signers:

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-03 09:58

#### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.