



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 813 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Jan Eirik Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		778 089	520 092
Sum inntekter		778 089	520 092
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 974	14 148
Annen driftskostnad	3,4,5	418 678	437 040
Sum kostnader		434 652	451 187
Driftsresultat		343 437	68 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 106	2 812
Sum finansinntekter		9 686	2 889
Sum finanskostnader		347 785	195 984
Netto finans		-334 993	-190 283
Ordinært resultat før skattekostnad		346 543	71 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 543	71 716
Årsresultat		8 444	-121 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 444	-121 378
Sum overføringer og disponeringer		8 444	-121 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	18 020 000	18 020 000
Sum varige driftsmidler		18 020 000	18 020 000
Sum anleggsmidler		18 020 000	18 020 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	55 785	54 213
Sum fordringer		55 785	54 213
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 640	340 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 640	340 054
Sum omløpsmidler		400 425	394 267
SUM EIENDELER		18 420 425	18 414 267
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 919	117 475
Sum opptjent egenkapital		125 919	117 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	8	170 919	162 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 354 328	7 354 316
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 166 328	18 166 316
Sum langsiktig gjeld		18 166 328	18 166 316
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 397	48 465
Annen kortsiktig gjeld		35 781	37 011
Sum kortsiktig gjeld		83 178	85 477
Sum gjeld		18 249 506	18 251 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 420 425	18 414 267



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 375979

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 813 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG
Forretningsadresse: St. Marie gate 112
1725 SARPSBORG

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: Jan Eirik Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		778 089	520 092
Sum inntekter		778 089	520 092
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 974	14 148
Annen driftskostnad	3, 4, 5	418 678	437 040
Sum kostnader		434 652	451 187
Driftsresultat		343 437	68 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 106	2 812
Sum finansinntekter		9 686	2 889
Sum finanskostnader		347 785	195 984
Netto finans		-334 993	-190 283
Ordinært resultat før skattekostnad		346 543	71 716
Ordinært resultat etter skattekostnad		346 543	71 716
Årsresultat		8 444	-121 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 444	-121 378
Sum overføringer og disponeringer		8 444	-121 378



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,9	18 020 000	18 020 000
Sum varige driftsmidler		18 020 000	18 020 000

Sum anleggsmidler		18 020 000	18 020 000
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	7	55 785	54 213
Sum fordringer		55 785	54 213

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 640	340 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 640	340 054

Sum omløpsmidler		400 425	394 267
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 420 425	18 414 267
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		125 919	117 475
Sum opptjent egenkapital		125 919	117 475

Sum egenkapital	8	170 919	162 475
------------------------	----------	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 354 328	7 354 316
--------------------------------	---	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 166 328	18 166 316
Sum langsiktig gjeld		18 166 328	18 166 316
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 397	48 465
Annen kortsiktig gjeld		35 781	37 011
Sum kortsiktig gjeld		83 178	85 477
Sum gjeld		18 249 506	18 251 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 420 425	18 414 267



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		411 408	363 000	411 400	475 620
Innkrevde kostnader finans		366 681	157 092	349 600	434 600
Sum inntekter		778 089	520 092	761 000	910 220
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	14 000	12 400	13 000	14 840
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 974	1 748	1 800	2 090
Revisjonshonorar	3	3 375	3 250	3 500	3 600
Forretningsførerhonorar		38 202	37 092	38 200	40 500
Vaktmester		21 500	17 750	18 600	24 120
Renhold		22 525	21 997	23 100	25 000
Drift og vedlikehold	4	69 081	93 774	48 500	60 500
TV/bredbånd		57 962	49 132	51 600	61 440
Forsikringer		40 309	28 441	34 600	47 530
Kommunale avgifter		91 168	72 069	85 000	112 000
Eiendomsskatt		38 235	38 235	38 200	38 200
Kostnader strøm, energi		29 878	42 252	45 800	36 000
Andre driftskostnader	5	6 443	33 048	9 500	9 800
Sum kostnader		434 652	451 187	411 400	475 620
Driftsresultat		343 437	68 905	349 600	434 600
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 106	2 812	0	0
Renteinntekter		9 686	2 889	0	0
Rentekostnader		347 785	195 984	349 600	434 600
Sum finansielle poster		-334 993	-190 283	-349 600	-434 600
Resultat		8 444	-121 378	0	0
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		8 444	-121 378	0	0



Balanse for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	18 020 000	18 020 000
Sum anleggsmidler		18 020 000	18 020 000
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	55 785	54 213
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		344 608	340 048
Konto for skattetrekk-bundne midler		32	6
Sum omløpsmidler		400 425	394 267
SUM EIENDELER		18 420 425	18 414 267

Lag nr: 140. Fritznerkvartalet IV borettslag Org. nr. 996 813 584



Balanse for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		125 919	117 475
Sum egenkapital	8	170 919	162 475
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 354 328	7 354 316
Borettsinnskudd	10	10 812 000	10 812 000
Sum langsiktig gjeld		18 166 328	18 166 316
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		0	14 158
Leverandørgjeld		47 397	48 465
Påløpte renter		35 781	22 853
Sum kortsiktig gjeld		83 178	85 477
Sum gjeld		18 249 506	18 251 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 420 425	18 414 267

Fritznerkvartalet IV borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Eirik Olsen
Styreleder

Mohammad Reza Soltanian
Styremedlem

Erna Wass
Styremedlem

Lag nr: 140. Fritznerkvartalet IV borettslag Org. nr. 996 813 584



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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	308 790	229 845
Endring disponible midler		
Årets resultat	8 444	-121 378
Avdrag lån	12	-1
Nytt Lån	0	200 324
Årets endring av disponible midler	8 456	78 946
Disponible midler	317 247	308 790
Omløpsmidler	400 425	394 267
Kortsiktig gjeld	-83 178	-85 477
Disponible midler	317 247	308 790



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	52 240	29 587
6601 Vedlikehold heis	4 475	4 229
6603 Vedlikehold uteområde	0	438
6604 Vedlikehold rehab	0	54 580
6612 Kostnader garasjer	12 365	4 941
Sum	69 081	93 774

Vedlikehold omfatter kontroll av luftmengde, bytte av filter i alle leilighetene, sylinder og nøkkelbryter, reparasjon av ventilasjonsanlegg og lyssensor, leddporter i garasje m.m. I tillegg kommer løpende fast vedlikehold som serviceavtale heis, ventilasjon og deling av gnageravtale.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6500 Verktøy og redskap	0	1 600
6550 Driftsmateriell	270	600
6725 Juridisk rådgivning	0	4 897
6790 Annen fremmed tjeneste	0	18 644
6800 Kontorrekvisita	543	0
6821 Kopieringskostnader	300	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	672	671
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 032	1 564
7771 Diverse purregebyr og renter	0	-27
7790 Andre driftskostnader	0	2 475
Sum	6 443	33 048

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2011	18 020 000
Bokført verdi 31.12	18 020 000

Gnr. 1, bnr. 1989 eies av borettslaget. Tomtens kostpris inngår i bygningenes kostpris.

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

Lag nr: 140 Fritznerkvartalet IV borettslag



Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	55 785	54 213
Sum	55 785	54 213

Note 8 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	162 475	283 853
Årets resultat	8 444	-121 378
Egenkapital 31.12.	170 919	162 475



Noter

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eidsberg Sparebank	Eika Boligkreditt
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	10203384373	152232521
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	5.95 %	5.40 %
Beregnet innfridd:	31.08.2042	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	7 153 992
Lånesaldo 01.01:	200 324	7 153 992
Avdrag i perioden:	1	0
Opptak i perioden:	13	0
Lånesaldo 31.12:	200 336	7 153 992

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	1 040 707	3 122 121
	2	893 783	1 787 566
	1	852 971	852 971
	1	571 368	571 368
	1	530 556	530 556
	1	489 744	489 744

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 10203384373 har første avdrag 31.01.2024 med kr -49	3	1 040 707	-7
	2	893 783	-6
	1	852 971	-6
	1	571 368	-4
	1	530 556	-4
	1	489 744	-3

Lån 152232521 har første avdrag 30.06.2026 med kr 11 244

	3	1 040 707	1 591
	2	893 783	1 367
	1	852 971	1 304
	1	571 368	874
	1	530 556	811
	1	489 744	749

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 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 2011 kr 10 812 000.

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



Resultat og balanse med noter for Fritznerkvartalet IV borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fritznerkvartalet IV borettslag

Styreleder	Jan Eirik Olsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Mohammad Reza Soltanian (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Erna Wass (sign.)	06.03.2024



Til generalforsamlingen i
Fritznerkvartalet IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fritznerkvartalet IV Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 444. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 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 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 930 575 628 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset



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, 14. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor