



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		481 341	517 050
Sum inntekter		481 341	517 050
Kostnader			
Lønnskostnad	1	13 692	13 212
Annen driftskostnad	3,4,5	388 590	362 424
Sum kostnader		402 282	375 636
Driftsresultat		79 059	141 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 838	2 869
Sum finansinntekter		46	696
Sum finanskostnader		132 408	142 988
Netto finans		-129 524	-139 423
Ordinært resultat før skattekostnad		81 897	144 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 897	144 283
Årsresultat		-50 465	1 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 465	1 990
Sum overføringer og disponeringer		-50 465	1 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	23 376	22 579
Sum fordringer		23 376	22 579
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 643	272 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 643	272 306
Sum omløpsmidler		247 019	294 885
SUM EIENDELER		18 267 019	18 314 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		238 853	289 317
Sum opptjent egenkapital		238 853	289 317



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	8	283 853	334 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 153 992	7 153 992
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 965 992	17 965 992
Sum langsiktig gjeld		17 965 992	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		17 175	14 576
Sum kortsiktig gjeld		17 175	14 575
Sum gjeld		17 983 167	17 980 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 267 019	18 314 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 438476

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		481 341	517 050
Sum inntekter		481 341	517 050
Kostnader			
Lønnskostnad	1	13 692	13 212
Annen driftskostnad	3, 4, 5	388 590	362 424
Sum kostnader		402 282	375 636
Driftsresultat		79 059	141 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 838	2 869
Sum finansinntekter		46	696
Sum finanskostnader		132 408	142 988
Netto finans		-129 524	-139 423
Ordinært resultat før skattekostnad		81 897	144 283
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 897	144 283
Årsresultat		-50 465	1 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 465	1 990
Sum overføringer og disponeringer		-50 465	1 990



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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	23 376	22 579
Sum fordringer		23 376	22 579

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 643	272 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 643	272 306

Sum omløpsmidler		247 019	294 885
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		18 267 019	18 314 885
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		238 853	289 317
Sum opptjent egenkapital		238 853	289 317

Sum egenkapital	8	283 853	334 317
------------------------	----------	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 153 992	7 153 992
--------------------------------	---	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 965 992	17 965 992
Sum langsiktig gjeld		17 965 992	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		17 175	14 576
Sum kortsiktig gjeld		17 175	14 575
Sum gjeld		17 983 167	17 980 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 267 019	18 314 885



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	2021	2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		363 396	362 604	363 400	363 000
Innkrevde kostnader finans		117 945	154 446	114 100	129 400
Sum inntekter		481 341	517 050	477 500	492 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	12 000	12 000	12 400	12 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 692	1 212	1 700	1 700
Revisjonshonorar	3	3 250	3 125	3 200	3 500
Forretningsførerhonorar		36 012	34 134	36 000	37 100
Vaktmester		17 751	17 752	18 300	18 300
Renhold		20 556	19 198	20 800	20 000
Vedlikehold	4	86 213	96 762	43 000	43 000
Kabel TV		45 158	44 404	45 700	46 500
Forsikringer		28 858	22 779	24 400	31 700
Kommunale avgifter		62 888	57 995	61 100	67 600
Eiendomsskatt		38 235	38 235	39 400	38 200
Kostnader strøm, energi og fyring		43 096	19 112	25 000	35 400
Andre driftskostnader	5	6 573	8 928	7 300	7 600
Sum kostnader		402 282	375 636	338 300	363 000
Driftsresultat		79 059	141 414	139 200	129 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		2 838	2 869	0	0
Renteinntekter		46	696	0	0
Rentekostnader		132 408	142 988	114 100	129 400
Sum finansielle poster		-129 524	-139 423	-114 100	-129 400
Resultat		-50 465	1 990	25 100	0
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-50 465	1 990	0	0



Balance for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2021	2020
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	23 376	22 579
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		223 638	272 301
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		247 019	294 885
SUM EIENDELER		18 267 019	18 314 885



Balance for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		238 853	289 317
Sum egenkapital	8	283 853	334 317
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 153 992	7 153 992
Borettsinnskudd	10	10 812 000	10 812 000
Sum langsiktig gjeld		17 965 992	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		6 076	14 263
Påløpte renter		11 099	313
Sum kortsiktig gjeld		17 175	14 575
Sum gjeld		17 983 167	17 980 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 267 019	18 314 885

Fritznerkvartalet IV borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Eirik Olsen
Styreleder

Viggo Andersen
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.

	2021	2020
Disponible midler pr 01.01.	280 310	278 320
Endring disponible midler		
Årets resultat	-50 465	1 990
Avdrag lån	0	0
Årets endring av disponible midler	-50 465	1 990
Disponible midler	229 845	280 310
Omløpsmidler	247 019	294 885
Kortsiktig gjeld	-17 175	-14 575
Disponible midler	229 845	280 310



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2021 gjelder for valgperioden 2020/2021.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2021 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 Vedlikehold bygning	6 215	37 835
6601 Vedlikehold heis	3 197	52 669
6603 Vedlikehold uteområde	3 809	788
6604 Vedlikehold rehab	62 630	0
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
6612 Kostnader garasjer	361	5 469
Sum	86 213	96 762

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtale heis og ventilasjon, samt diverse vedlikehold av uteplass, bygninger og heis. I tillegg har borettslaget arbeidet med fasaderehabilitering.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6300 Leie av møtelokaler	500	500
6550 Driftsmateriell	690	420
6725 Juridisk rådgivning	0	2 875
7400 Kontingent- fradragsberettiget	601	371
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 416	1 397
7771 Diverse purregebyr og renter	2	0
7790 Andre driftskostnader	1 490	1 490
Sum	6 573	8 928

Andre driftskostnader konto 7790: Kontingent Huseiernes Landsforbund.

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.



Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2021	2020
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	23 376	22 579
Sum	23 376	22 579

Note 8 - Endringer egenkapital

	2021	2020
Egenkapital 01.01.	334 317	332 327
Årets resultat	-50 465	1 990
Egenkapital 31.12.	283 853	334 317

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	152232521	12120482139
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2011
Rentesats:	2.00 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2051	02.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	7 153 992	7 208 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 153 992
Avdrag i perioden:	0	7 153 992
Opptak i perioden:	7 153 992	0
Lånesaldo 31.12:	7 153 992	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	1 012 357	3 037 071
	2	869 436	1 738 872
	1	829 736	829 736
	1	555 804	555 804
	1	516 104	516 104
	1	476 403	476 403

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 152232521 har første avdrag 30.06.2026 med kr 18 322	3	1 012 357	2 593
	2	869 436	2 227
	1	829 736	2 125
	1	555 804	1 423
	1	516 104	1 322
	1	476 403	1 220

Lag nr: 140 Fritznerkvartalet IV borettslag



Noter

Pantegjeld

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.)	18.03.2022
Styremedlem	Erna Wass (sign.)	07.03.2022
Styremedlem	Viggo Andersen (sign.)	13.03.2022



Til generalforsamlingen i
Fritznerkvartalet IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fritznerkvartalet IV Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 50 465. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 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 2021, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg
Tlf.: +47 69 13 98 88
E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge

Statsautoriserte
revisorer



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 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 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, 18. mars 2022
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor