



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jan Eirik Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		520 092	481 341
Sum inntekter		520 092	481 341
Kostnader			
Lønnskostnad	1	14 148	13 692
Annen driftskostnad	3,4,5	437 040	388 590
Sum kostnader		451 187	402 282
Driftsresultat		68 905	79 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 812	2 838
Sum finansinntekter		2 889	46
Sum finanskostnader		195 984	132 408
Netto finans		-190 283	-129 524
Ordinært resultat før skattekostnad		71 716	81 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 716	81 897
Årsresultat		-121 378	-50 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 378	-50 465
Sum overføringer og disponeringer		-121 378	-50 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	54 213	23 376
Sum fordringer		54 213	23 376
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		340 054	223 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 054	223 643
Sum omløpsmidler		394 267	247 019
SUM EIENDELER		18 414 267	18 267 019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 475	238 853
Sum opptjent egenkapital		117 475	238 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	8	162 475	283 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 354 316	7 153 992
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 166 316	17 965 992
Sum langsiktig gjeld		18 166 316	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 465	0
Annen kortsiktig gjeld		37 011	17 175
Sum kortsiktig gjeld		85 477	17 175
Sum gjeld		18 251 792	17 983 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 414 267	18 267 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 465543

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Eirik Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		520 092	481 341
Sum inntekter		520 092	481 341
Kostnader			
Lønnskostnad	1	14 148	13 692
Annen driftskostnad	3, 4, 5	437 040	388 590
Sum kostnader		451 187	402 282
Driftsresultat		68 905	79 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 812	2 838
Sum finansinntekter		2 889	46
Sum finanskostnader		195 984	132 408
Netto finans		-190 283	-129 524
Ordinært resultat før skattekostnad		71 716	81 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 716	81 897
Årsresultat		-121 378	-50 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 378	-50 465
Sum overføringer og disponeringer		-121 378	-50 465



Organisasjonsnr: 996 813 584
FRITZNERKVARTALET IV BORETTSLAG

BALANSE

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

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 54 213 23 376
Sum fordringer 54 213 23 376

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 340 054 223 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 340 054 223 643

Sum omløpsmidler 394 267 247 019

SUM EIENDELER 18 414 267 18 267 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 117 475 238 853
Sum opptjent egenkapital 117 475 238 853

Sum egenkapital 8 162 475 283 853

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 9 7 354 316 7 153 992



Øvrig langsiktig gjeld	10	10 812 000	10 812 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 166 316	17 965 992
Sum langsiktig gjeld		18 166 316	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 465	0
Annen kortsiktig gjeld		37 011	17 175
Sum kortsiktig gjeld		85 477	17 175
Sum gjeld		18 251 792	17 983 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 414 267	18 267 019



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



Til generalforsamlingen i
Fritznerkvartalet IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fritznerkvartalet IV Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 121 378. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 88 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 675 826 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Statsautoriserte
revisorer



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, 23. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		363 000	363 396	363 000	411 400
Innkrevde kostnader finans		157 092	117 945	129 400	349 600
Sum inntekter		520 092	481 341	492 400	761 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	12 400	12 000	12 400	13 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		1 748	1 692	1 700	1 800
Revisjonshonorar	3	3 250	3 250	3 500	3 500
Forretningsførerhonorar		37 092	36 012	37 100	38 200
Vaktmester		17 750	17 751	18 300	18 600
Renhold		21 997	20 556	20 000	23 100
Vedlikehold	4	93 774	86 213	43 000	48 500
Kabel TV		49 132	45 158	46 500	51 600
Forsikringer		28 441	28 858	31 700	34 600
Kommunale avgifter		72 069	62 888	67 600	85 000
Eiendomsskatt		38 235	38 235	38 200	38 200
Kostnader strøm, energi		42 252	43 096	35 400	45 800
Andre driftskostnader	5	33 048	6 573	7 600	9 500
Sum kostnader		451 187	402 282	363 000	411 400
Driftsresultat		68 905	79 059	129 400	349 600
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		2 812	2 838	0	0
Renteinntekter		2 889	46	0	0
Rentekostnader		195 984	132 408	129 400	349 600
Sum finansielle poster		-190 283	-129 524	-129 400	-349 600
Resultat		-121 378	-50 465	0	0
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-121 378	-50 465	0	0



Balance for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2022	2021
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	54 213	23 376
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		340 048	223 638
Konto for skattetrekk-bundne midler		6	5
Sum omløpsmidler		394 267	247 019
SUM EIENDELER		18 414 267	18 267 019



Balanse for Fritznerkvartalet IV borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital		117 475	238 853
Sum egenkapital	8	162 475	283 853
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 354 316	7 153 992
Borettsinnskudd	10	10 812 000	10 812 000
Sum langsiktig gjeld		18 166 316	17 965 992
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		14 158	6 076
Leverandørgjeld		48 465	0
Påløpte renter		22 853	11 099
Sum kortsiktig gjeld		85 477	17 175
Sum gjeld		18 251 792	17 983 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 414 267	18 267 019

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.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	229 845	280 310
Endring disponible midler		
Årets resultat	-121 378	-50 465
Avdrag lån	-1	0
Nytt Lån	200 324	0
Årets endring av disponible midler	78 946	-50 465
Disponible midler	308 790	229 845
Omløpsmidler	394 267	247 019
Kortsiktig gjeld	-85 477	-17 175
Disponible midler	308 790	229 845



Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	29 587	6 215
6601 Vedlikehold heis	4 229	3 197
6603 Vedlikehold uteområde	438	3 809
6604 Vedlikehold rehab	54 580	62 630
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	4 941	361
Sum	93 774	86 213

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtale heis og ventilasjon, samt diverse vedlikehold av uteplass, bygninger og heis.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	750	500
6500 Verktøy og redskap	1 600	0
6550 Driftsmateriell	600	690
6725 Juridisk rådgivning	4 897	0
6790 Annen fremmed tjeneste	18 644	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	671	601
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 564	1 416
7771 Diverse purregebyr og renter	-27	2
7790 Andre driftskostnader	2 475	1 490
Sum	33 048	6 573

Andre driftskostnader konto 7790: Kontingent Huseiernes Landsforbund og tinglysningsgebyr.

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

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	54 213	23 376
Sum	54 213	23 376

Note 8 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	283 853	334 317
Årets resultat	-121 378	-50 465
Egenkapital 31.12.	162 475	283 853

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eidsberg Sparebank	Eika Boligkreditt
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	10203384373	152232521
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	4.20 %	4.05 %
Beregnet innfridd:	31.08.2042	30.06.2051
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	7 153 992
Lånesaldo 01.01:	0	7 153 992
Avdrag i perioden:	1	0
Opptak i perioden:	200 324	0
Lånesaldo 31.12:	200 324	7 153 992

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	1 040 705	3 122 115
	2	893 782	1 787 564
	1	852 970	852 970
	1	571 367	571 367
	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 152232521 har første avdrag 30.06.2026 med kr 13 249	3	1 040 705	1 875
	2	893 782	1 610
	1	852 970	1 537
	1	571 367	1 029
	1	530 556	956
	1	489 744	882

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.)	23.03.2023
Styremedlem	Erna Wass (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Mohammad Reza Soltanian (sign.)	22.03.2023