



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 365 936  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FJELLSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Prinsegaten 2-4  
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: Bjørn Gundersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### 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, 01.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 152 617	1 963 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 617</b>	<b>1 963 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	53 627	74 165
Annen driftskostnad	3,4,5	884 459	947 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 160 772</b>	<b>1 244 446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>991 845</b>	<b>718 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		142	74
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142</b>	<b>74</b>
Annen finanskostnad		460 403	301 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>460 403</b>	<b>301 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-460 261</b>	<b>-301 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>754 270</b>	<b>639 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>754 270</b>	<b>639 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>531 584</b>	<b>417 410</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	10 804 195	10 804 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 804 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 804 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		272 220	201 618
<b>Sum fordringer</b>		<b>272 220</b>	<b>201 618</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 042 594	967 685
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 314 814</b>	<b>1 169 304</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 314 814</b>	<b>1 169 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 119 009</b>	<b>11 973 499</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-10 308 380	-10 839 964
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 308 380</b>	<b>-10 839 964</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 305 280</b>	<b>-10 836 864</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 186 579	19 595 146
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 216 579</b>	<b>22 625 146</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 216 579</b>	<b>22 625 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		181 999	171 960
Annen kortsiktig gjeld		25 711	13 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 709</b>	<b>185 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 424 288</b>	<b>22 810 363</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 119 009</b>	<b>11 973 499</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	22 216 579	22 625 146



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389852

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 365 936  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FJELLSTUA BORETTLAG  
Forretningsadresse: Prinsegaten 2-4  
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: Bjørn Gundersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

#### 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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 953 365 936  
FJELLSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 152 617	1 963 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 617</b>	<b>1 963 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	53 627	74 165
Annen driftskostnad	3, 4, 5	884 459	947 764
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 160 772</b>	<b>1 244 446</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>991 845</b>	<b>718 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		142	74
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>142</b>	<b>74</b>
Annen finanskostnad		460 403	301 611
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>460 403</b>	<b>301 611</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-460 261</b>	<b>-301 537</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>754 270</b>	<b>639 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>754 270</b>	<b>639 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>531 584</b>	<b>417 410</b>



Organisasjonsnr: 953 365 936  
FJELLSTUA 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**

10 804 195 10 804 195  
10 804 195 10 804 195

**Sum anleggsmidler** 10 804 195 10 804 195

**Omløpsmidler**  
**Varer**

**Fordringer**  
Andre fordringer 272 220 201 618  
**Sum fordringer** 272 220 201 618

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 042 594 967 685  
**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende** 1 314 814 1 169 304

**Sum omløpsmidler** 1 314 814 1 169 303

**SUM EIENDELER** 12 119 009 11 973 499

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 7 3 100 3 100  
**Sum innskutt egenkapital** 3 100 3 100

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 7 -10 308 380 -10 839 964  
**Sum opptjent egenkapital** -10 308 380 -10 839 964

**Sum egenkapital** -10 305 280 -10 836 864

**Gjeld**  
**Langsiktig gjeld**  
**Annen langsiktig gjeld**  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner 8 19 186 579 19 595 146



Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 216 579</b>	<b>22 625 146</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 216 579</b>	<b>22 625 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		181 999	171 960
Annen kortsiktig gjeld		25 711	13 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 709</b>	<b>185 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 424 288</b>	<b>22 810 363</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 119 009</b>	<b>11 973 499</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	22 216 579	22 625 146



Organisasjonsnr: 953 365 936  
FJELLSTUA 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**



## 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	984 087	1 116 554	984 087	1 107 104
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	531 584	417 410	518 500	208 000
Opptak Langsiktig gjeld	19 427 359	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-19 835 926	-549 876	-512 000	-384 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>123 017</b>	<b>-132 467</b>	<b>6 500</b>	<b>-176 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 107 104</b>	<b>984 087</b>	<b>990 587</b>	<b>931 104</b>



## Resultatregnskap 2022 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 007 348	1 825 080	2 007 000	2 188 000
Innkrevde garasjekostnader		20 160	20 265	30 000	30 000
Andre driftsinntekter	1	125 109	118 048	114 000	122 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 617</b>	<b>1 963 393</b>	<b>2 151 000</b>	<b>2 340 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	6 627	9 165	9 000	7 000
Styrehonorar		47 000	65 000	67 000	49 000
Revisjonshonorar		5 304	5 124	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		74 034	74 034	80 000	78 000
Kontingent LABO / NBBL		12 354	12 354	12 000	12 000
Vedlikehold	3	46 200	122 975	77 500	93 000
Kabel-tv og bredbånd		222 686	222 518	232 000	223 000
Forsikring		146 287	135 447	146 000	158 000
Kommunale avgifter	4	326 299	329 665	346 000	421 000
Energi og strøm		52 323	43 103	40 000	60 000
Andre driftskostnader	5	221 658	225 062	210 000	215 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 160 772</b>	<b>1 244 446</b>	<b>1 224 500</b>	<b>1 322 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>991 845</b>	<b>718 947</b>	<b>926 500</b>	<b>1 018 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		142	74	1 000	1 000
Rentekostnader		460 403	301 611	409 000	811 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-460 261</b>	<b>-301 537</b>	<b>-408 000</b>	<b>-810 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>531 584</b>	<b>417 410</b>	<b>518 500</b>	<b>208 000</b>

## Årsoppgjør 2022 for Fjellstua Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	10 026 241	10 026 241
Påkostninger / tekniske anlegg	6	777 954	777 954
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 804 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 409	2 455
Forskuddsbetalte kostnader		224 803	192 276
Andre fordringer		41 008	6 887
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 042 594	967 685
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 314 814</b>	<b>1 169 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 119 009</b>	<b>11 973 499</b>

## Årsoppgjør 2022 for Fjellstua Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	7	-10 839 964	-10 839 964
Årets resultat	7	531 584	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 305 280</b>	<b>-10 836 864</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	19 186 579	19 595 146
Borettsinnskudd	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 216 579</b>	<b>22 625 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 359
Leverandørgjeld		181 999	171 960
Påløpte renter		3 732	0
Annen kortsiktig gjeld		21 979	9 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 709</b>	<b>185 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 424 288</b>	<b>22 810 363</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 119 009</b>	<b>11 973 499</b>
Pantestillelser	10	22 216 579	22 625 146

Larvik, 31.12.2022

## Årsoppgjør 2022 for Fjellstua Borettslag



## Noter til regnskapet 2022 for Fjellstua 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.

#### 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
Strøm fellesareal	600	600
Bredbånd og tv-dekoder	107 508	107 508
Strøm elbil	17 001	9 940
<b>Sum</b>	<b>125 109</b>	<b>118 048</b>



## Noter til regnskapet 2022 for Fjellstua Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	6 627	9 165
<b>Sum</b>	<b>6 627</b>	<b>9 165</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold innvendig	0	15 102
Vedlikehold VVS	6 920	11 559
Vedlikehold elektro	9 250	45 071
Vedlikehold uteanlegg	0	2 409
Vedlikehold snekkerarbeid	379	0
Vedlikehold malerarbeid	1 077	13 679
Vedlikehold garasjer/parkering	0	2 100
Vedlikehold glass/vinduer	4 000	0
Vedlikehold blikkenslager	21 699	4 250
Vedlikehold dører	846	3 367
Vedlikehold tak	0	12 939
Vedlikehold brann/alarm/nødlis	2 030	0
Tilstand og vedlikeholdsrapport	0	12 500
<b>Sum</b>	<b>46 200</b>	<b>122 975</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 Fjellstua Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renhold, evnt. matter	29 449	28 638
Leie datasystemer	900	0
Innkjøp av inventar og utstyr	5 866	0
Driftsmateriell	153	0
Snørydding/sandstrøing	59 000	52 375
Hage/plenklipping	3 011	18 871
Skadedyr	16 356	18 077
Brannvarsling, sprinkling, dokument	4 250	1 320
Vakthold/alarm	23 710	25 906
Vaktmestertjenester	60 000	65 000
Telekommunikasjon	3 424	4 046
Gaver, fradragsberettiget	3 045	0
Premie sikringsordning	2 001	1 871
Kostnader vedr. styrearbeid	0	900
Generalforsamling	4 970	780
Servering/tilstelning beboere	2 569	4 375
Bank- og betalingsgebyr	2 954	2 903
<b>Sum</b>	<b>221 658</b>	<b>225 062</b>



## Noter til regnskapet 2022 for Fjellstua Borettslag

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1978
Kostpris	9 944 573
1999 - Porttelefon	81 668
2007 - Balkonger	105 738
2017 - Nedgravd avfallsanlegg	569 924
2019 - Nedgravd avfallsanlegg (glass/met.)	55 417
2020 - Infrastruktur lading elbil	46 875
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>10 804 195</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-10 839 964	-11 257 373
+/- Årets resultat	531 584	417 410
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-10 305 280</b>	<b>-10 836 864</b>

Innskutt andelskapital består av 31 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.



## Noter til regnskapet 2022 for Fjellstua Borettslag

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	94917065955	152158055
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	3.55 %	2.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050	15.07.2022
Opprinnelig lånebeløp:	19 500 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	19 595 146
Avdrag i perioden:	240 780	19 595 146
Opptak i perioden:	19 427 359	0
Lånesaldo 31.12:	19 186 579	0
Saldo 5 år frem i tid:	16 970 395	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	822 979	822 979
	6	781 185	4 687 110
	2	775 295	1 550 590
	10	666 742	6 667 420
	2	633 082	1 266 164
	2	561 275	1 122 550
	8	383 720	3 069 760

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	3 030 000	3 030 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>3 030 000</b>	<b>3 030 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 22 216 579,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 10 804 195,-.



Resultat og balanse med noter for Fjellstua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjellstua Borettslag**

Styreleder	Bjørn Gundersen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Børre Moen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Anne Elgen Høiback (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Roger Nordbø (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Sissel Vilenica (sign.)	23.03.2023



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fjellstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fjellstua 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 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 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	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: ULNCO-W38NB-2XW6V-10CB3-GPOBX-Y711Y



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 modifierer 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 , 27. mars 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: ULNCO-W38NB-2XW6V-10CB3-GPOBX-Y711Y



# 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

2023-03-27 10:06:21 UTC



Penneo document key: ULINQ0-W38NB-2XW6V-10CB3-GPOBX-Y711Y

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>