



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 874 458  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROSTAVEIEN 2  
Forretningsadresse: c/o Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS  
Fjordgata 80A  
7010 TRONDHEIM

### 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: Knut Herman Øverås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### 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, 07.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	2	1 518 790	1 192 170
Annen inntekt	2	14 000	14 000
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>1 532 790</b>	<b>1 206 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Forretningsførerhonorar og admin.		72 493	67 600
Renhold	3	278 529	255 140
Drift og vedlikehold	4	390 238	155 539
Drift og vedlikehold heis	5	198 816	218 844
Service og vedlikehold brann		16 272	18 187
Vaktmestertjenester		225 312	274 319
Varer og utstyr		20 851	60 481
Forsikring		100 513	96 445
Fellesstrøm		128 591	104 121
Ab. Bredbånd adgangskontroll dører og heisalarm		38 303	19 936
Revisjonskostnader		9 013	8 750
Regnskapssystem		7 373	0
Bankgebyrer		3 677	5 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 489 981</b>	<b>1 285 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 809</b>	<b>-78 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		220	155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>220</b>	<b>155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>220</b>	<b>155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 029</b>	<b>-78 697</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 029</b>	<b>-78 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 029</b>	<b>-78 697</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Til opptjent egenkapital		43 028	-78 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 028</b>	<b>-78 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader	6	31 663	28 989
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 663</b>	<b>28 989</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Driftskonto	7	159 762	147 950
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>159 762</b>	<b>147 950</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>191 425</b>	<b>176 939</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 425</b>	<b>176 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-35 669	-78 698
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-35 669</b>	<b>-78 698</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-35 669</b>	<b>-78 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		226 649	257 763
Forskudd fra selveiere		446	925
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>227 095</b>	<b>258 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>227 095</b>	<b>258 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 426</b>	<b>179 990</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 554016

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 874 458  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FROSTAVEIEN 2  
Forretningsadresse: c/o Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS  
Fjordgata 80A  
7010 TRONDHEIM

**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: Knut Herman Øverås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

**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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 927 874 458  
SAMEIET FROSTAVEIEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Felleskostnader	2	1 518 790	1 192 170
Annen inntekt	2	14 000	14 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 532 790</b>	<b>1 206 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Forretningsførerhonorar og admin.		72 493	67 600
Renhold	3	278 529	255 140
Drift og vedlikehold	4	390 238	155 539
Drift og vedlikehold heis	5	198 816	218 844
Service og vedlikehold			
brann		16 272	18 187
Vaktmestertjenester		225 312	274 319
Varer og utstyr		20 851	60 481
Forsikring		100 513	96 445
Fellesstrøm		128 591	104 121
Ab. Bredbånd			
adgangskontroll dører og			
heisalarm		38 303	19 936
Revisjonskostnader		9 013	8 750
Regnskapssystem		7 373	0
Bankgebyrer		3 677	5 660
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 489 981</b>	<b>1 285 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>42 809</b>	<b>-78 852</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		220	155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>220</b>	<b>155</b>
<b>Netto finans</b>		<b>220</b>	<b>155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		43 029	-78 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 029</b>	<b>-78 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 029</b>	<b>-78 697</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Til opptjent egenkapital		43 028	-78 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>43 028</b>	<b>-78 696</b>



Organisasjonsnr: 927 874 458  
SAMEIET FROSTAVEIEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader	6	31 663	28 989
Sum fordringer		31 663	28 989
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Driftskonto	7	159 762	147 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 762	147 950
Sum omløpsmidler		191 425	176 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 425</b>	<b>176 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	-35 669	-78 698
Sum opptjent egenkapital		-35 669	-78 698
Sum egenkapital		-35 669	-78 698
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner		226 649	257 763
Forskudd fra selveiere		446	925
Sum kortsiktig gjeld		227 095	258 688
Sum gjeld		227 095	258 688
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 426</b>	<b>179 990</b>



Organisasjonsnr: 927 874 458  
SAMEIET FROSTAVEIEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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**

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.



BDO AS  
Stokmøveien 2  
Postboks 6  
7501 Stjørdal

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frostaveien 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frostaveien 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

### Styret og forretningsførers 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 sameiets 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. 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ingeborg Hukkelås  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TDCC08-QPYPE-8BELV-X6GO3-Y4BCI-4PJLX



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Hukkelås, Ingeborg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-61952

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-19 10:49:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TDCC08-OPYPE-88ELV-X6GO3-Y4BCI-4PILX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BankID Signing  
Tone Flønæs  
2024-06-11

BankID Signing  
Lars Sjøvik  
2024-06-12

BankID Signing  
Borettslaget Harmonien  
2024-06-17

## SAMEIET FROSTAVEIEN 2


### RESULTATREGNSKAP

	Note	2023	2022
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Felleskostnader		1 229 996	1 192 170
P-kjeller		14 000	14 000
Avregning underskudd 2022		78 798	
Ekstra innbetaling grunnet lav likviditet		209 995	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>(2)</b>	<b>1 532 790</b>	<b>1 206 170</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Forretningsførerhonorar og admin.		-72 493	-67 600
Renhold	<b>(3)</b>	-278 529	-255 140
Drift og vedlikehold	<b>(4)</b>	-390 238	-155 539
Drift og vedlikehold heis	<b>(5)</b>	-198 816	-218 844
Service og vedlikehold brann		-16 272	-18 187
Vaktmestertjenester		-225 312	-274 319
Varer og utstyr		-20 851	-60 481
Forsikring		-100 513	-96 445
Fellesstrøm		-128 591	-104 121
Ab. Bredbånd adgangskontroll dører og heisalarm		-38 303	-19 936
Revisjonskostnader		-9 013	-8 750
Regnskapssystem		-7 373	0
Bankgebyrer		-3 677	-5 660
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 489 979</b>	<b>-1 285 021</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>42 808</b>	<b>-78 851</b>
<b>FINANSINNEKTER-/KOSTNADER</b>			
Finansinntekter		220	155
Finanskostnader			
<b>SUM FINANSINNEKTER-/KOSTNADER</b>		<b>220</b>	<b>155</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>43 028</b>	<b>-78 696</b>



 BankID Signing  
Tone Flønæs  
2024-06-11

 BankID Signing  
Lars Sjøvik  
2024-06-12

 BankID Signing  
Borettslaget Harmonien  
2024-06-17

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	(6)	31 663	32 041
Driftskonto	(7)	159 762	147 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>191 425</b>	<b>179 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 425</b>	<b>179 990</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		35 669	78 698
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	(8)	<b>35 669</b>	<b>78 698</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		-226 649	-257 763
Forskudd fra seksjonseiere		-446	-925
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-227 094</b>	<b>-258 688</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-191 425</b>	<b>-179 990</b>

Trondheim, Dato: Se eblem øverst til høyre  
Styret i Sameiet Frostaveien 2

  
Karl-Ove Haugan Bjørnstad

\_\_\_\_\_  
Kristian Bergmann


\_\_\_\_\_  
Lars Sjøvik

\_\_\_\_\_  
Tone Flønæs



 BankID Signing  
Tone Flønæs  
2024-06-11

 BankID Signing  
Lars Sjøvik  
2024-06-12

 BankID Signing  
Borettslaget Harmonien  
2024-06-17

## SAMEIET FROSTAVEIEN 2 - NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som Avregning underskudd 2022

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskort og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Lønnskostnader

Sameiet Frostaveien 2 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

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

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar.


### Godtgjørelse til revisor


Sameiet har betalt godtgjørelse til revisor på kr. 9013 i 2023

### Note 2 - Seksjonseiere

Seksjonsnr	Navn	Andel 2023
1 - P-kjeller	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	1210
2	Trondheim Kommune	1011
4	Trondheim Kommune	1322
5-32	Borettslaget Harmonien	2039
3, 33-34, 36-39, 41-42, 44	Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS	1223
35	Gunhild Valle Levang	105
40	Tone Flønæs	118
43	Astrid Ljungberg	119
<b>SUM</b>		<b>7 147</b>



 BankID Signing  
Tone Flønæs  
2024-06-11

 BankID Signing  
Lars Sjøvik  
2024-06-12

 BankID Signing  
Borettslaget Harmonien  
2024-06-17

## Note 3 - Renhold

	2023	2022
Renholdstjeneste	248 664	227 730
Matteleie	29 865	27 410
<b>SUM</b>	<b>278 529</b>	<b>255 140</b>

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
Vedlikehold	102 127	61 468
Vannlekasje, trafo-stasjon bakgård over kjeller	844	45 085
Oppmaling / fjerning av tagging	0	20 702
Fasadevedlikehold	55 265	0
Utskifting ytterdører A og D	232 002	0
<b>SUM</b>	<b>390 238</b>	<b>127 255</b>

## Note 5 - Drift og vedlikehold heis

	2023	2022
Periodisk heiskontroll	0	0
Serviceavtale heis	118 554	110 554
Rep./vedlikehold av heis	80 263	108 291
<b>SUM</b>	<b>198 816</b>	<b>218 844</b>

## Note 6 - Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring 1.kvartal 2024	28 438	26 161
Forskuddsbetalt telefoni heistlf. og bredbånd adgangskontroll januar 2024	3 225	2 828
<b>SUM</b>	<b>31 663</b>	<b>28 989</b>

## Note 7 - Bankinnskudd

Sameiet disponerer konto 9051.14.10516 i Handelsbanken.

## Note 8 - Annen egenkapital

På grunn av tidligere års underskudd, har sameiet negativ egenkapital. Årsmøtet har tradisjonelt vedtatt å fakturere ut underskudd / negativ egenkapital til seksjonseierne basert på brøk slik at man får positiv egenkapital.