



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 365 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegaten 2-4
3256 LARVIK

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: Bjørn Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 963 393	1 954 608
Sum inntekter		1 963 393	1 954 608
Kostnader			
Lønnskostnad	2	74 165	60 473
Annen driftskostnad	3,4,5	947 764	886 410
Sum kostnader		1 244 446	1 162 271
Driftsresultat		718 947	792 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		74	2 874
Sum finansinntekter		74	2 874
Annen finanskostnad		301 611	402 334
Sum finanskostnader		301 611	402 334
Netto finans		-301 537	-399 460
Ordinært resultat før skattekostnad		639 927	608 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		639 927	608 265
Årsresultat		417 410	392 877



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	10 804 195	10 804 195
Sum varige driftsmidler		10 804 195	10 804 195
Sum anleggsmidler		10 804 195	10 804 195
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		201 618	186 848
Sum fordringer		201 618	186 848
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 685	1 146 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 304	1 333 582
Sum omløpsmidler		1 169 303	1 333 582
SUM EIENDELER		11 973 499	12 137 778
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	-10 839 963	-11 257 373
Sum opptjent egenkapital		-10 839 963	-11 257 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-10 836 864	-11 254 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	19 595 146	20 145 022
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 625 146	23 175 022
Sum langsiktig gjeld		22 625 146	23 175 022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 960	211 486
Annen kortsiktig gjeld		13 257	5 542
Sum kortsiktig gjeld		185 216	217 028
Sum gjeld		22 810 363	23 392 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 973 499	12 137 778
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	22 625 146	23 175 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 307451

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 365 936
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLSTUA BORETTLAG
Forretningsadresse: Prinsegaten 2-4
3256 LARVIK

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: Bjørn Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 953 365 936
FJELLSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 963 393	1 954 608
Sum inntekter		1 963 393	1 954 608
Kostnader			
Lønnskostnad	2	74 165	60 473
Annen driftskostnad	3, 4, 5	947 764	886 410
Sum kostnader		1 244 446	1 162 271
Driftsresultat		718 947	792 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		74	2 874
Sum finansinntekter		74	2 874
Annen finanskostnad		301 611	402 334
Sum finanskostnader		301 611	402 334
Netto finans		-301 537	-399 460
Ordinært resultat før skattekostnad		639 927	608 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		639 927	608 265
Årsresultat		417 410	392 877



Organisasjonsnr: 953 365 936
FJELLSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

10 804 195

10 804 195

Sum varige driftsmidler

10 804 195

10 804 195

Sum anleggsmidler

10 804 195

10 804 195

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

201 618

186 848

Sum fordringer

201 618

186 848

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

967 685

1 146 734

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 169 304

1 333 582

Sum omløpsmidler

1 169 303

1 333 582

SUM EIENDELER

11 973 499

12 137 778

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

-10 839 963

-11 257 373

Sum opptjent egenkapital

-10 839 963

-11 257 373

Sum egenkapital

-10 836 864

-11 254 273

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

8

19 595 146

20 145 022



Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 625 146	23 175 022
Sum langsiktig gjeld		22 625 146	23 175 022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 960	211 486
Annen kortsiktig gjeld		13 257	5 542
Sum kortsiktig gjeld		185 216	217 028
Sum gjeld		22 810 363	23 392 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 973 499	12 137 778
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	22 625 146	23 175 022



Organisasjonsnr: 953 365 936
FJELLSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Fjellstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fjellstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: TCTLK-YKXGZ-IVYWG-EN7QA-F8LLX-CFEC2



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 06. april 2022
KPMG

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-06 10:19:11 UTC



Penneo DokumentID: TCTLK-YKXGZ-IVWVG-EN7QA-F8LLX-CFEC2

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/validate>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	1 116 554	1 125 529	1 116 554	984 087
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	417 410	392 877	463 500	518 500
Fradrag for påkostninger	0	-46 875	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-549 876	-354 978	-531 000	-512 000
B. Årets endring disponible midler	-132 467	-8 975	-67 500	6 500
C. Disponible midler	984 087	1 116 554	1 049 054	990 587



Resultatregnskap 2021 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 825 080	1 825 080	1 825 000	2 007 000
Innkrevde garasjekostnader		20 265	21 420	30 000	30 000
Andre driftsinntekter	1	118 048	108 108	109 000	114 000
Sum inntekter		1 963 393	1 954 608	1 964 000	2 151 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 165	7 473	8 000	9 000
Styrehonorar		65 000	53 000	54 000	67 000
Revisjonshonorar		5 124	5 034	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		74 034	77 146	79 000	80 000
Kontingent LABO / NBBL		12 354	12 306	12 000	12 000
Vedlikehold	3	122 975	173 201	77 500	77 500
Kabel-tv og bredbånd		222 518	215 388	223 000	232 000
Forsikring		135 447	125 409	135 000	146 000
Kommunale avgifter	4	329 665	298 179	320 000	346 000
Energi og strøm		43 103	25 854	28 000	40 000
Andre driftskostnader	5	225 062	169 281	210 000	210 000
Sum kostnader		1 244 446	1 162 271	1 151 500	1 224 500
Driftsresultat		718 947	792 337	812 500	926 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		74	2 874	1 000	1 000
Rentekostnader		301 611	402 334	350 000	409 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-301 537	-399 460	-349 000	-408 000
Årsresultat		417 410	392 877	463 500	518 500

Årsoppgjør 2021 for Fjellstua Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	10 026 241	10 026 241
Påkostninger / tekniske anlegg	6	777 954	777 954
Sum anleggsmidler		10 804 195	10 804 195
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 455	6 049
Forskuddsbetalte kostnader		192 276	180 647
Andre fordringer		6 887	152
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		967 685	1 146 734
Sum omløpsmidler		1 169 304	1 333 582
SUM EIENDELER		11 973 499	12 137 778

Årsoppgjør 2021 for Fjellstua Borettslag



Balanse pr 31.12.21 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	7	-11 257 373	-11 257 373
Årets resultat	7	417 410	0
Sum opptjent egenkapital		-10 836 864	-11 254 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	19 595 146	20 145 022
Borettsinnskudd	9	3 030 000	3 030 000
Sum langsiktig gjeld		22 625 146	23 175 022
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 359	3 359
Leverandørgjeld		171 960	211 486
Annen kortsiktig gjeld		9 898	2 183
Sum kortsiktig gjeld		185 216	217 028
Sum gjeld		22 810 363	23 392 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 973 499	12 137 778
Pantestillelser	10	22 625 146	23 175 022

Larvik, 31.12.2021

Årsoppgjør 2021 for Fjellstua Borettslag



Noter til regnskapet 2021 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 2021	Regnskap 2020
Strøm fellesareal	600	600
Bredbånd og tv-dekoder	107 508	107 508
Strøm elbil	9 940	0
Sum	118 048	108 108

Årsoppgjør 2021 for Fjellstua Borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Fjellstua Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	9 165	7 473
Sum	9 165	7 473

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold innvendig	15 102	22 269
Vedlikehold VVS	11 559	9 022
Vedlikehold elektro	45 071	18 352
Vedlikehold uteanlegg	2 409	3 125
Vedlikehold snekkerarbeid	0	34 694
Vedlikehold malerarbeid	13 679	10 824
Vedlikehold garasjer/parkering	2 100	1 931
Vedlikehold blikkenslager	4 250	0
Vedlikehold dører	3 367	0
Vedlikehold tak	12 939	0
Vedlikehold ventilasjon	0	38 118
Vedlikehold porttelefoner	0	1 929
Egenandel forsikringskader	0	30 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	12 500	2 938
Sum	122 975	173 201

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 2021 for Fjellstua Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Renhold, evnt. matter	28 638	26 843
Innkjøp av inventar og utstyr	0	6 124
Snørydding/sandstrøing	52 375	12 438
Hage/plenklipping	18 871	8 234
Skadedyrkontroll	18 077	7 512
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 320	0
Vakthold/alarm	25 906	21 699
Vaktmestertjenester	65 000	61 650
Telekommunikasjon	4 046	3 503
Premie sikringsordning	1 871	1 886
Kostnader vedr. styrearbeid	900	900
Generalforsamling	780	7 345
Servering/tilstelning beboere	4 375	8 148
Bank- og betalingsgebyr	2 903	2 881
Andre gebyrer og driftskostnader	0	120
Sum	225 062	169 281

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
Bokført verdi 31.12	10 804 195

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innskutt andelskapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-11 257 373	-11 650 251
+/- Årets resultat	417 410	392 877
Sum egenkapital pr 31.12	-10 836 864	-11 254 273

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.

Årsoppgjør 2021 for Fjellstua Borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Fjellstua Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	152158055
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.04.2050
Opprinnelig lånebeløp:	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	20 145 022
Avdrag i perioden:	549 876
Lånesaldo 31.12:	19 595 146
Saldo 5 år frem i tid:	16 853 372

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	840 504	840 504
	6	797 820	4 786 920
	2	791 804	1 583 608
	10	680 940	6 809 400
	2	646 564	1 293 128
	2	573 227	1 146 454
	8	391 891	3 135 128

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Opprinnelig innskudd	3 030 000	3 030 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	3 030 000	3 030 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 22 625 146,- 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.)	06.04.2022
Styremedlem	Roger Nordbø (sign.)	19.03.2022
Styremedlem	Børre Moen (sign.)	06.04.2022
Styremedlem	Sissel Vilenica (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Anne Elgen Høiback (sign.)	03.03.2022