



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Bjørn Gundersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 337 721	2 152 617
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 337 721</b>	<b>2 152 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	59 332	53 627
Annen driftskostnad	3,4,5	1 387 805	1 107 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 447 137</b>	<b>1 160 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>890 584</b>	<b>991 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 812	142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 812</b>	<b>142</b>
Annen finanskostnad		843 817	460 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>843 817</b>	<b>460 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-841 005</b>	<b>-460 261</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	10 900 195	10 804 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 900 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 900 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		280 219	272 220
<b>Sum fordringer</b>		<b>280 219</b>	<b>272 220</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		712 066	1 048 300
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>992 286</b>	<b>1 320 520</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>992 285</b>	<b>1 320 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</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	-10 258 801	-10 308 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 258 801</b>	<b>-10 308 380</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 255 700</b>	<b>-10 305 280</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 804 537	19 186 579
Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 834 537</b>	<b>22 216 579</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 834 537</b>	<b>22 216 579</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		286 157	181 999
Annen kortsiktig gjeld		27 487	31 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>313 644</b>	<b>213 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 148 181</b>	<b>22 429 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	21 834 537	22 216 579



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382790

#### Enheten

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

#### 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: Bjørn Gundersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### 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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 953 365 936  
FJELLSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 337 721	2 152 617
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 337 721</b>	<b>2 152 617</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	59 332	53 627
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 387 805	1 107 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 447 137</b>	<b>1 160 772</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>890 584</b>	<b>991 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 812	142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 812</b>	<b>142</b>
Annen finanskostnad		843 817	460 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>843 817</b>	<b>460 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-841 005</b>	<b>-460 261</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>



Organisasjonsnr: 953 365 936  
FJELLSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	10 900 195	10 804 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 900 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 900 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		280 219	272 220
<b>Sum fordringer</b>		<b>280 219</b>	<b>272 220</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		712 066	1 048 300
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>992 286</b>	<b>1 320 520</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>992 285</b>	<b>1 320 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</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	-10 258 801	-10 308 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 258 801</b>	<b>-10 308 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 255 700</b>	<b>-10 305 280</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 804 537	19 186 579



Øvrig langsiktig gjeld	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 834 537</b>	<b>22 216 579</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 834 537</b>	<b>22 216 579</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		286 157	181 999
Annen kortsiktig gjeld		27 487	31 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>313 644</b>	<b>213 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 148 181</b>	<b>22 429 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	10	21 834 537	22 216 579



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 regnskapskikk.

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	1 107 104	984 087	1 107 104	678 642
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	49 579	531 584	208 000	176 000
Frødrag for påkostninger	-96 000	0	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	19 427 359	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-382 042	-19 835 926	-384 000	-320 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-428 463</b>	<b>123 017</b>	<b>-176 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>678 642</b>	<b>1 107 104</b>	<b>931 104</b>	<b>534 642</b>

Arsoppgjør 2023 for Fjellstua Borettslag



## Resultatregnskap 2023 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 187 960	2 007 348	2 188 000	2 582 000
Innkrevde garasjekostnader		20 160	20 160	30 000	30 000
Andre driftsinntekter	1	129 601	125 109	122 000	124 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 337 721</b>	<b>2 152 617</b>	<b>2 340 000</b>	<b>2 736 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	7 332	6 627	7 000	8 000
Styrehonorar		52 000	47 000	49 000	55 000
Revisjonshonorar		6 264	5 304	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		79 980	74 034	78 000	85 000
Kontingent LABO / NBBL		12 396	12 354	12 000	12 000
Vedlikehold	3	255 173	46 200	93 000	155 000
Kabel-tv og bredbånd		230 049	222 686	223 000	241 000
Forsikring		157 997	146 287	158 000	171 000
Kommunale avgifter	4	329 230	326 299	421 000	420 000
Eiendomsskatt		32 097	0	0	67 000
Energi og strøm		54 688	52 323	60 000	60 000
Andre driftskostnader	5	229 931	221 658	215 000	206 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 447 137</b>	<b>1 160 772</b>	<b>1 322 000</b>	<b>1 487 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>890 584</b>	<b>991 845</b>	<b>1 018 000</b>	<b>1 249 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 812	142	1 000	4 000
Rentekostnader		843 817	460 403	811 000	1 077 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-841 005</b>	<b>-460 261</b>	<b>-810 000</b>	<b>-1 073 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 579</b>	<b>531 584</b>	<b>208 000</b>	<b>176 000</b>

## Årsoppgjør 2023 for Fjellstua Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	10 026 241	10 026 241
Påkostninger / teknisk anlegg	6	873 954	777 954
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 900 195</b>	<b>10 804 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 455	6 409
Forskuddsbetalte kostnader		236 206	224 803
Andre fordringer		41 558	41 008
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		712 066	1 048 300
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>992 286</b>	<b>1 320 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</b>

## Årsoppgjør 2023 for Fjellstua Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fjellstua Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	3 100	3 100
Opptjent egenkapital	7	-10 308 380	-10 308 380
Årets resultat	7	49 579	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 255 700</b>	<b>-10 305 280</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	18 804 537	19 186 579
Borettsinnskudd	9	3 030 000	3 030 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 834 537</b>	<b>22 216 579</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 706
Leverandørgjeld		286 157	181 999
Påløpte renter		5 307	3 732
Annen kortsiktig gjeld		22 180	21 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>313 644</b>	<b>213 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 148 181</b>	<b>22 429 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 892 481</b>	<b>12 124 715</b>
Pantestillelser	10	21 834 537	22 216 579

Larvik, 31.12.2023

## Årsoppgjør 2023 for Fjellstua Borettslag



## Noter til regnskapet 2023 for Fjellstua Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. 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 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesareal	600	600
Bredbånd og tv-dekoder	107 508	107 508
Strøm elbil	21 493	17 001
<b>Sum</b>	<b>129 601</b>	<b>125 109</b>



## Noter til regnskapet 2023 for Fjellstua Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	7 332	6 627
<b>Sum</b>	<b>7 332</b>	<b>6 627</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	9 038	0
Vedlikehold VVS	16 097	6 920
Vedlikehold elektro	83 917	9 250
Vedlikehold uteanlegg	62 143	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	379
Vedlikehold malerarbeid	247	1 077
Vedlikehold glass/vinduer	58 837	4 000
Vedlikehold blikkenslager	0	21 699
Vedlikehold dører	1 488	846
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	2 963	0
Vedlikehold brann/alam/nøddlys/sprinkleranlegg	13 975	2 030
Vedlikehold porttelefoner	6 470	0
<b>Sum</b>	<b>255 173</b>	<b>46 200</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 2023 for Fjellstua Borettslag

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	29 358	29 449
Leie datasystemer	660	900
Innkjøp av inventar og utstyr	3 801	5 866
Driftsmateriell	237	153
Vedlikehold og service klipp/ fres	6 924	0
Snørydding/sandstrøing	76 250	59 000
Hage/plenklipping	5 748	3 011
Skadedyr	7 711	16 356
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 475	4 250
Vakthold/alarm	25 004	23 710
Innleid arbeidskraft/konsulent	2 500	0
Vaktmestertjenester	60 000	60 000
Telekommunikasjon	0	3 424
Gaver, fradragsberettiget	0	3 045
Premie sikringsordning	2 124	2 001
Generalforsamling	5 795	4 970
Servering/tilstelning beboere	0	2 569
Bank- og betalingsgebyr	2 343	2 954
<b>Sum</b>	<b>229 931</b>	<b>221 658</b>

### 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 - Ladeanlegg elbil	46 875
2023 - Ladeanlegg elbil	96 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>10 900 195</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-10 308 380	-10 839 964
+/- Årets resultat	49 579	531 584
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-10 255 700</b>	<b>-10 305 280</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.

## Årsoppgjør 2023 for Fjellstua Borettslag



Noter til regnskapet 2023 for Fjellstua Borettslag

**Note 8 - Langsiktig gjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94917065955</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig lånebeløp:	19 500 000
Lånesaldo 01.01:	19 186 579
Avdrag i perioden:	382 042
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>18 804 537</b>
Saldo 5 år frem i tid:	16 937 712

**Langsiktig gjeld**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	806 592	806 592
	6	765 630	4 593 780
	2	759 857	1 519 714
	10	653 466	6 534 660
	2	620 477	1 240 954
	2	550 099	1 100 198
	8	376 080	3 008 640



Noter til regnskapet 2023 for Fjellstua Borettslag

**Note 9 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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. 21 834 537,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 10 900 195,-.



Resultat og balanse med noter for Fjellstua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fjellstua Borettslag**

Styreleder	Bjørn Gundersen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Sissel Vilenica (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Anne Elgen Høiback (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Roger Nordbø (sign.)	12.03.2024
Varamedlem	Tove Irene Nordbø (sign.)	13.03.2024



**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 2023, 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 2023, 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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 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
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr: MK3BV-L8LN-8F8JM-QTGP5-JAV4C-H36NY



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 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 modifiserer 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrakkert.MK3BV-L8LXN-8F8JM-QTGP5-JAV4C-H36NY



# 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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-15 11:32:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MK3BV-L8LXN-8F8JM-QTGP5-JAV4C-H36NY

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>