



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 647 473
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FESTNINGSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	615 319	614 442
Sum inntekter		615 319	614 442
Kostnader			
Annen driftskostnad		540 287	537 774
Sum kostnader		540 287	537 774
Driftsresultat		75 032	76 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	766
Sum finansinntekter		350	766
Annen rentekostnad		132 901	158 088
Sum finanskostnader		132 901	158 088
Netto finans		-132 551	-157 322
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 519	-80 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 519	-80 654
Årsresultat		-57 519	-80 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,5	15 988 338	15 988 338
Sum varige driftsmidler		15 988 338	15 988 338
Sum anleggsmidler		15 988 338	15 988 338
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 750	9 172
Forskuddsbetalt leverandører		4 300	4 300
Avregning eierne IN-ordning		0	1 209
Sum fordringer		6 050	14 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		226 852	421 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 852	421 753
Sum omløpsmidler		232 902	436 434
SUM EIENDELER		16 221 240	16 424 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	2	-627 629	-570 111
Sum opptjent egenkapital		-627 629	-570 111
Sum egenkapital		-577 629	-520 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsfond		160 000	160 000
Sum avsetninger for forpliktelser		160 000	160 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,5	4 398 465	5 065 019
Borettsinnskudd	3,5	4 950 000	4 950 000
IN-ordning	4,5	7 241 818	6 713 830
Sum annen langsiktig gjeld		16 590 283	16 728 849
Sum langsiktig gjeld		16 750 283	16 888 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	29 458
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 735	20 440
Annen kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		41 850	6 134
Sum kortsiktig gjeld		48 585	56 032
Sum gjeld		16 798 868	16 944 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 221 239	16 424 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 576510

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 647 473
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FESTNINGSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 991 647 473
FESTNINGSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	615 319	614 442
Sum inntekter		615 319	614 442
Kostnader			
Annen driftskostnad		540 287	537 774
Sum kostnader		540 287	537 774
Driftsresultat		75 032	76 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		350	766
Sum finansinntekter		350	766
Annen rentekostnad		132 901	158 088
Sum finanskostnader		132 901	158 088
Netto finans		-132 551	-157 322
Ordinært resultat før skattekostnad		-57 519	-80 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 519	-80 654
Årsresultat		-57 519	-80 654



Organisasjonsnr: 991 647 473
FESTNINGSTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3,5 15 988 338 15 988 338
Sum varige driftsmidler 15 988 338 15 988 338

Sum anleggsmidler 15 988 338 15 988 338

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 750 9 172
Forskuddsbetalt leverandører 4 300 4 300
Avregning eierne IN-ordning 0 1 209
Sum fordringer 6 050 14 681

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 226 852 421 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 226 852 421 753

Sum omløpsmidler 232 902 436 434

SUM EIENDELER 16 221 240 16 424 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 2 50 000 50 000
Sum innskutt egenkapital 50 000 50 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 -627 629 -570 111
Sum opptjent egenkapital -627 629 -570 111

Sum egenkapital -577 629 -520 111

Gjeld

Langsiktig gjeld



Vedlikeholdsfond		160 000	160 000
Sum avsetninger for forpliktelser		160 000	160 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4,5	4 398 465	5 065 019
Borettsinnskudd	3,5	4 950 000	4 950 000
IN-ordning	4,5	7 241 818	6 713 830
Sum annen langsiktig gjeld		16 590 283	16 728 849
Sum langsiktig gjeld		16 750 283	16 888 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	29 458
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 735	20 440
Annen kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		41 850	6 134
Sum kortsiktig gjeld		48 585	56 032
Sum gjeld		16 798 868	16 944 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 221 239	16 424 770



Organisasjonsnr: 991 647 473
FESTNINGSTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Festningstunet Borettslag

Resultatregnskap 2020

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter:					
Felleskostnader	1	336 000	312 000	336 000	336 000
Lånekostnader/fellesgjeld	1	214 906	229 689	231 360	189 840
Lånekostnader utbedringslån	1	54 649	58 671	59 400	54 000
Annen inntekt (vannforbruk)	1	9 764	14 082	0	0
Sum inntekter		615 319	614 442	626 760	579 840
Kostnader					
Styrehonorar		25 000	0	25 000	25 000
Personalkostnader		3 525	0	3 500	3 525
Revisjonshonorar		3 000	3 000	3 000	3 000
Forretningsførerhonorar		27 000	27 000	27 000	31 250
Drift og Vedlikehold		221 032	214 105	125 000	25 000
Drift og Vedlikehold ventilasjon		24 225	0	0	0
Vedlikeholdsfond		0	20 000	20 000	20 000
Vedlikehold uteområder/snøbrøyting		7 500	12 219	15 000	15 000
Forsikringer		33 107	23 372	26 750	35 500
Kommunale avgifter		114 546	155 102	117 700	123 000
Eiendomsskatt		0	26 160	26 160	0
Festeavgift		44 012	44 012	44 000	44 000
Andre Driftsutgifter		37 340	12 805	15 000	15 000
Sum kostnader		540 287	537 774	448 110	340 276
Driftsresultat		75 033	76 668	178 650	239 564
Renteinntekter		350	766	300	0
Rentekostnader		-112 460	-133 625	-89 738	-83 110
Rentekostnader utbedringslån		-20 441	-24 463	-57 826	-17 182
Resultat av finansposter		-132 551	-157 322	-147 264	-100 292
Årsresultat		-57 518	-80 654	31 386	139 272
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	2	-57 518	-80 654		



Festningstunet Borettslag

Balanse 2020

	Noter	2020	2019
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,5	15 950 000	15 950 000
Sjøppestativ	3,5	38 338	38 338
Sum anleggsmidler		15 988 338	15 988 338
Fordringer			
Forskuddsbet. Leverandør		4 300	4 300
Avregning eieme IN-ordning		0	1 209
Kundefordring		1 750	9 172
Sum fordringer		6 050	14 681
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		225 984	420 885
Bankinnskudd særvilkårskonto		868	868
Sum bankinnskudd og kontanter	2	226 852	421 753
Sum eiendeler		16 221 240	16 424 771
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	50 000	50 000
Sum Innskutt egenkapital		50 000	50 000
Annen egenkapital	2	-627 629	-570 111
Sum opptjent egenkapital		-627 629	-570 111
Sum egenkapital		-577 629	-520 111
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond		160 000	160 000
Sum avsetninger for forpliktelser		160 000	160 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	4,5	726 875	761 083
Pantegjeld	4,5	3 671 590	4 303 936
IN-ordning	4,5	7 127 988	6 800 000
IN-ordning utbedringslån	4,5	113 830	113 830
Borettsinnskudd	3,5	4 950 000	4 950 000
Sum langsiktig gjeld		16 590 283	16 728 849
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		6 735	20 440
Leverandørgjeld		0	29 458
Annen kortsiktig gjeld - IN ordning		41 850	6 134
Sum kortsiktig gjeld		48 585	56 032
Sum gjeld		16 798 868	16 944 881
Sum egenkapital og gjeld		16 221 240	16 424 771

Behandlet og godkjent av styret: 08 / 04 2021

Styrets signatur


Stian Grettland Beate Skullerud Ingrid Risbråthe



Festningstunet Borettslag

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2019.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2019	2020
Disponible midler pr. 01.01.	571 327	380 402
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	-80 653	-57 518
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	130 272	138 566
Avsetning til vedlikeholdsfond	20 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	380 402	184 317
Ørmerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	160 000	160 000
Annen egenkapital		
Andelskapital (10 andeler)	50 000	50 000
Egenkapital pr. 01.01.	-439 456	-520 109
Årets resultat	-80 653	-57 518
Egenkapital pr. 31.12.	-520 109	-577 628

Borettslaget har i 2012 opptatt lån på kr. 1.300.000,- som har blitt benyttet til utbedring av feil på bygningene. Dette er kostnadsført i borettslagets regnskap og har således medført negativ egenkapital. Eiendommens virkelige verdi antas å være ca kr. 21.675.000,- som er beregnet av salgsspris av solgte andeler i 2018.

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2008 for kr. 15.950.000,-. Sjøpplod er anskaffet i 2015 for kr. 38.338,-. Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-. Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i DnB NOR Bank ASA	11 000 000
Innskudd fra beboerne	4 950 000
Sum	15 950 000



Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea Bank Norge ASA, opptatt i 2008.
Lån i Nordea Bank Norge ASA til utbedring, opptatt i 2012.

	2019	2020
Gjeld 1/1	5 195 291	5 065 019
Nedbetalt fellesgjeld IN-ordning	-	527 988
Låneopptak i året	-	0
Avdrag	130 272	138 566
Gjeld 31/12	5 065 019	4 398 465

Lånets betingelser Kr. 11 000 000 Annuitetslån med nedbetaling over 40 år.
Rentesats 31/12 2,25 % De 10 første årene løper avdragsfritt.

Utbedringslån Kr. 1 300 000 Serielån med nedbetaling over 30 år.
Rentesats 31/12 2,25 % Avdrag pr. kvartal utgjør kr. 8.552,-

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret ratesats.

Borettslaget består av 10 andeler

Antall elere	Fellesgjeld pr. 31.12.20	Avdrag pr. mnd. i januar 2021
2 kr	1 048 973 kr	2 317
1 kr	786 822 kr	1 738
1 kr	524 670 kr	1 159
1 kr	262 152 kr	579
5 kr	- kr	-

I tillegg har 9 andelseier kr. 80.764,- i restgjeld på utbedringslån pr. 31.12.20
1 andelseier har valgt å innløse sin andel med 100 %.

Avdrag er beregnet med en rente til 2,25%. Avdragene vil øke med en lavere rente og minke ved en høyere rente.

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har
for lånet og får sideslått prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht.
IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>4 391 947</u>	<u>3 710 343</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Note nr. 5 - Pantstillelser

	2019	2020
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>16 728 849</u>	<u>16 062 295</u>

Den bokførte verdien av eiendeler som er stillet som sikkerhet for
denne gjeld er:

Tomter og bygninger	<u>15 950 000</u>	<u>15 950 000</u>
Sum	<u>15 950 000</u>	<u>15 950 000</u>

Pantobligasjonenes pålydende	<u>20 250 000</u>	<u>20 250 000</u>
------------------------------	-------------------	-------------------



SOLHØI |  Legally signed by
Lars Megnar Snopestad
12.04.2021

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
N 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Festningstunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Festningstunet Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 57 518. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



SOLHØI REVISJON AS

Legally signed by
Lars Magnar Snopestad
12.04.2021

Side 2

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 12. april 2021
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)