



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 362 592  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 235 805	2 643 053
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 235 805</b>	<b>2 643 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 689 612	1 534 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 758 072</b>	<b>1 603 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 477 733</b>	<b>1 040 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 960	373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 960</b>	<b>373</b>
Annen finanskostnad		1 644 679	988 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 644 679</b>	<b>988 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 641 719</b>	<b>-988 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 824</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 824</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	127 960 000	127 960 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70 909	67 526
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 909</b>	<b>67 526</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		514 211	612 759
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>514 211</b>	<b>612 759</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>585 120</b>	<b>680 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	300 301	464 287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>300 301</b>	<b>464 287</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	63 980 000	63 980 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	63 980 000	63 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 198	84 324
Annen kortsiktig gjeld	11	12 621	6 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 819</b>	<b>90 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 119 819</b>	<b>128 050 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 398381

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 362 592  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 235 805	2 643 053
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 235 805</b>	<b>2 643 053</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 689 612	1 534 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 758 072</b>	<b>1 603 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 477 733</b>	<b>1 040 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 960	373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 960</b>	<b>373</b>
Annen finanskostnad		1 644 679	988 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 644 679</b>	<b>988 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 641 719</b>	<b>-988 203</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-163 986	51 824
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-163 986	51 824
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6,10 127 960 000 127 960 000  
Sum varige driftsmidler 127 960 000 127 960 000

Sum anleggsmidler 127 960 000 127 960 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 70 909 67 526  
Sum fordringer 70 909 67 526

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 514 211 612 759  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 514 211 612 759

Sum omløpsmidler 585 120 680 285

SUM EIENDELER 128 545 120 128 640 285

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7 125 000 125 000  
Sum innskutt egenkapital 125 000 125 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 300 301 464 287  
Sum opptjent egenkapital 300 301 464 287

Sum egenkapital 7 425 301 589 287

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 8,10 63 980 000 63 980 000



Øvrig langsiktig gjeld	9,10	63 980 000	63 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 198	84 324
Annen kortsiktig gjeld	11	12 621	6 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 819</b>	<b>90 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 119 819</b>	<b>128 050 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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**



## Disponible midler for Frednes Brygge I Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	589 287	537 462
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-163 986	51 825
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 440 696	1 250 016	1 440 700	1 800 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 540 696	1 152 000	1 152 000	2 431 300
Målingsbasert inntekt		254 413	191 037	237 700	237 700
Salgsinntekter		0	50 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 235 805</b>	<b>2 643 053</b>	<b>2 830 400</b>	<b>4 469 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 125	5 733	6 200	6 300
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		8 460	8 460	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		51 582	50 082	52 000	53 700
Medlemskontigent		5 000	5 000	5 600	5 600
Kontigent NBBL		2 850	2 700	2 800	3 000
Andre tjenester	3	46 612	46 877	55 000	55 000
Brøyting - strøing		16 419	12 610	17 000	17 000
Plenklipp		0	5 150	8 000	0
Vedlikehold	4	39 515	23 471	65 000	120 000
Vedlikehold heis		21 897	4 316	15 000	22 000
Serviceavtale heis		30 026	18 989	30 000	44 000
Serviceavtaler		107 614	68 514	47 000	97 600
Periodisk kontroll heis		13 313	0	0	0
Kabel-tv		155 197	146 196	120 000	163 800
Forsikring		67 526	63 702	68 800	73 000
Kommunale avgifter		552 864	536 912	478 800	663 900
Energi, strøm		71 016	76 544	80 000	107 300
Brensel, fjernvarme		377 726	344 696	237 700	237 700
Renhold, fellesareal		80 918	62 863	72 200	76 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 795	1 786	0	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 113	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		11 448	11 087	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	5 299	41 496	76 500	3 000
Bomiljø		6 870	4 729	0	17 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 758 072</b>	<b>1 603 025</b>	<b>1 516 100</b>	<b>1 865 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 477 733</b>	<b>1 040 028</b>	<b>1 314 300</b>	<b>2 603 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 960	373	300	1 500
Rentekostnad		1 644 679	988 576	1 152 000	2 431 300
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 641 719</b>	<b>-988 203</b>	<b>-1 151 700</b>	<b>-2 429 800</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>	<b>162 600</b>	<b>173 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-163 986	51 825	0	0
Sum overføringer		-163 986	51 825	0	0

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	115 460 000	115 460 000
Tomter	6, 10	12 500 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		70 909	67 526
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 909</b>	<b>67 526</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		514 211	612 759
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>514 211</b>	<b>612 759</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>585 120</b>	<b>680 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	7	300 301	464 287
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	63 980 000	63 980 000
Borettsinnskudd	9, 10	63 980 000	63 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 198	84 324
Påløpne renter		12 621	5 959
Annen kortsiktig gjeld	11	0	715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 819</b>	<b>90 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 119 819</b>	<b>128 050 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Frednes Brygge I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arne Lyng  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torunn Anderssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Haavard Skare  
Styremedlem

Frednes Brygge I Borettslag



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 125	5 733
<b>Sum</b>	<b>6 125</b>	<b>5 733</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	46 612	46 877
<b>Sum</b>	<b>46 612</b>	<b>46 877</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6604 Vedlikehold uteanlegg	12 890	13 471
6607 Vedlikehold/leie garasjer	20 625	0
6630 Egenandel skader	6 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>39 515</b>	<b>23 471</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6464 Brannalarm	0	36 970
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 288	1 232
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 013	1 916
<b>Sum</b>	<b>5 299</b>	<b>41 496</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	115 460 000	12 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	115 460 000	12 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	115 460 000	12 500 000
Anskaffelsesår :	2020	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2070 Akkumulert resultat	300 301	464 287
<b>Sum</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947050138</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	63 980 000
Lånesaldo 01.01:	63 980 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>63 980 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	63 980 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050138	1	4 145 000	4 145 000
	1	3 260 000	3 260 000
	1	3 127 500	3 127 500
	1	3 045 000	3 045 000
	1	3 017 500	3 017 500
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 930 000	2 930 000
	1	2 870 000	2 870 000
	1	2 792 500	2 792 500
	1	2 715 000	2 715 000
	1	2 692 500	2 692 500
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 665 000	2 665 000
	1	2 652 500	2 652 500
	1	2 555 000	2 555 000
	1	2 510 000	2 510 000
	1	2 355 000	2 355 000
	1	2 335 000	2 335 000
	1	2 300 000	2 300 000
	2	2 047 500	4 095 000
	1	1 972 500	1 972 500
	2	1 485 000	2 970 000
	1	1 345 000	1 345 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947050138 har første avdrag 30.03.2040 med kr 525 842	1	4 145 000	11 356
	1	3 260 000	8 931
	1	3 127 500	8 568
	1	3 045 000	8 342
	1	3 017 500	8 267
	1	2 950 000	8 082
	1	2 930 000	8 027
	1	2 870 000	7 863

Frednes Brygge I Borettslag



Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

**Pantegjeld**

1	2 792 500	7 650
1	2 715 000	7 438
1	2 692 500	7 376
1	2 680 000	7 342
1	2 665 000	7 301
1	2 652 500	7 267
1	2 555 000	7 000
1	2 510 000	6 876
1	2 355 000	6 452
1	2 335 000	6 397
1	2 300 000	6 301
2	2 047 500	5 609
1	1 972 500	5 404
2	1 485 000	4 068
1	1 345 000	3 685

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note

#### Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		63 980 000	63 980 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>63 980 000</b>	<b>63 980 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		63 980 000	63 980 000
Borettsinnskudd		63 980 000	63 980 000
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		12 500 000	12 500 000
Bygninger, garasjer og boder		115 460 000	115 460 000
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>

#### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper		0	715
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>715</b>



Resultat og balanse med noter for Frednes Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Frednes Brygge I Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Torunn Anderssen (sign.)	25.03.2023
Styremedlem	Haavard Skare (sign.)	25.03.2023



## **Styret i Frednes Brygge I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling**

### **Sted og tid**

Torsdag 04.05.2023 kl.18:00

Sjømannsforeningen/ Du Verden

### **1. Konstituering**

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Godkjenning av årsregnskap**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styreonoraret for 2023 foreslåes uendret fra 2022.Dvs. kr.60000.- totalt. Dette fordeler seg slik. Leder 42000.-, styremedlemmer 12000.- tils. og varamedlemmer Kr. 6000.- tils. Dette utgjør til sammen kr.60000.- som ligger inne i budsjettet for 2022.

### **5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

### **6. Valg av valgkomite**

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00**

### **8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)**

Forslag 1 til Generalforsamlingen.



Forslag om bedret belysning utenfor inngangen til Tollbugata 31. Likeledes langs traseen mellom blokkene 31 og 33 mot Funnemark, s eiendom. Montert belysning på vegg ved inngangsdør gir etter vår mening for lite lys. Likeledes ønsker vi montert to, eventuelt tre nye lyspunkter i ytterkant langs traseen mellom våre to blokker, jfr. Tollbugata 31 og 33. Det vil si i grenseskillet mot Funnemark, s eiendom. Høst og vinterstid er det etter vår mening for lite lys langs nevnte trase.

**Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget med følgende anmerkning. Lyspunkter i ytterkant langs traseen mellom blokkene må avventes til det blir avklart hva som skjer med avslutningen av PBBL, s prosjekt mot Funnemark, s eiendom og når dypoppsamlere fjernes.**

#### **Forslag 2 til Generalforsamlingen.**

I kortere og lengre perioder er enkelte parkeringsplasser ledige mens vi er bortreist, bilen på verksted etc. Når en av oss har overnattingsgjester hadde det vært kjekt å ha bilen innendørs.

Jeg har sett dette praktisert andre steder og også nytt godt av det selv.

Det kan gjøres enkelt ved at en tar på seg ansvaret, men det aller enkleste er å sette opp en liten tavle på den siste stolpen på vei ut av garasjeanlegget.

Der kan det skrives: Plass 19 kan disponeres 23/05-03/06. Takk 0203 låner fra 23/05 til 25/05. Takk 020X låner fra 27/05-30/05 osv. Da anonymiserer vi mest mulig, men har allikevel oversikt selv om uvedkommende ønsker så sjekke hvem som er borte.

**Styrets innstilling: Styret støtter dette forslaget.**

#### **Forslag 3 til Generalforsamlingen.**

##### **Gjesteparkering**

Forslag fra styret om å etablere gjesteparkering på den åpne plassen som tilhører vårt borettslag. Ref. eiendomskart. Det vil være mulig å etablere noen få gjesteplasser for vårt borettslag. Har fått mange henvendelser fra «våre» om å etablere gjesteparkering. Det må avgrenses, merkes opp og skiltes.

**Styret foreslår at det etableres 4 gjesteplasser for kun vårt borettslag. Oppmerket fra dypoppsamlere og mot elva. Merkes opp og skiltes.**

#### **Forslag 4 til Generalforsamlingen.**

##### **Gjesteparkering**

Et stadig tilbakevendende problem i dette borettslaget er mangelen på gjesteparkering. Jeg går ut i fra at det er flere som føler på disse problemene, så det ville vært ønskelig med en god løsning på dette.

**Forslag 4 samordnes med forslag 3.**

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



## Årsmelding fra styret i Frednes Brygge I Borettslag for 2022

### Generell informasjon

Frednes Brygge I Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Arne Lyng, Tollbugata 31  
Styremedlem, Haavard Skare, Tollbugata 33  
Styremedlem, Torunn Anderssen, Tollbugata 33  
Varamedlem, Anita Kristin Nordhammer, Tollbugata 33  
Varamedlem, Jørn Chr. Schjøth Knudsen, Tollbugata 31

Antall kvinner: 1 kvinne  
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 78 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 2 saker om godkjenning av andelseiere samt 1 sak om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har tett oppfølging av borettslagets økonomi

Renten på våre lån er på slutten av året 3.75 % og den økonomiske situasjonen har være fulgt løpende av styret.

Styret har jobbet med oppfølging og påpeke mangler som enda ikke er rettet på.

Styret har jobbet med å holde en god dialog med det nye prosjektet.

Styret har jobbet med optimalisering av service og vedlikeholdsavtaler

Styret fikk reforhandlet en rentenedsettelse med 0.15%

### Fremtidsplaner

Borettslagets økonomi har høy prioritet og blir nøye fulgt opp på alle styremøter.

Renten på våre lån er pr. 28/1-2023 øket til 4%

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold

Delta aktivt ved etablering av uteområder /fellesområder



Oppfølging av mangelister som ikke er avsluttet.

Vedlikehold og optimalisere vaktmesteravtalen.

Tett oppfølging av vedlikeholdsavtaler.

Opprettholde god dialog med prosjektet trinn 2 og 3

Opprette god dialog med ny nabo mot øst.

Avklare forhold til båtplasser.

Oppfølging av vårt tomteområde og avgrensning mot Funnemark,s eiendom, samt ved fjerning av våre dypoppsamlere.

Etablere dugnadsrutiner

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Disponible midler for Frednes Brygge I Borettslag pr. 31.12.22

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	589 287	537 462
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-163 986	51 825
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 440 696	1 250 016	1 440 700	1 800 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 540 696	1 152 000	1 152 000	2 431 300
Målingsbasert inntekt		254 413	191 037	237 700	237 700
Salgsinntekter		0	50 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 235 805</b>	<b>2 643 053</b>	<b>2 830 400</b>	<b>4 469 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 125	5 733	6 200	6 300
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		8 460	8 460	8 500	8 500
Forretningsførerhonorar		51 582	50 082	52 000	53 700
Medlemskontigent		5 000	5 000	5 600	5 600
Kontigent NBBL		2 850	2 700	2 800	3 000
Andre tjenester	3	46 612	46 877	55 000	55 000
Brøyting - strøing		16 419	12 610	17 000	17 000
Plenklipp		0	5 150	8 000	0
Vedlikehold	4	39 515	23 471	65 000	120 000
Vedlikehold heis		21 897	4 316	15 000	22 000
Serviceavtale heis		30 026	18 989	30 000	44 000
Serviceavtaler		107 614	68 514	47 000	97 600
Periodisk kontroll heis		13 313	0	0	0
Kabel-tv		155 197	146 196	120 000	163 800
Forsikring		67 526	63 702	68 800	73 000
Kommunale avgifter		552 864	536 912	478 800	663 900
Energi, strøm		71 016	76 544	80 000	107 300
Brensel, fjernvarme		377 726	344 696	237 700	237 700
Renhold, fellesareal		80 918	62 863	72 200	76 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 795	1 786	0	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 113	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		11 448	11 087	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	5 299	41 496	76 500	3 000
Bomiljø		6 870	4 729	0	17 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 758 072</b>	<b>1 603 025</b>	<b>1 516 100</b>	<b>1 865 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 477 733</b>	<b>1 040 028</b>	<b>1 314 300</b>	<b>2 603 500</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 960	373	300	1 500
Rentekostnad		1 644 679	988 576	1 152 000	2 431 300
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 641 719</b>	<b>-988 203</b>	<b>-1 151 700</b>	<b>-2 429 800</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 986</b>	<b>51 825</b>	<b>162 600</b>	<b>173 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-163 986	51 825	0	0
Sum overføringer		-163 986	51 825	0	0



## Balanse pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	115 460 000	115 460 000
Tomter	6, 10	12 500 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		70 909	67 526
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 909</b>	<b>67 526</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		514 211	612 759
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>514 211</b>	<b>612 759</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>585 120</b>	<b>680 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>



## Balanse pr 31.12.22 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	7	300 301	464 287
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	63 980 000	63 980 000
Borettsinnskudd	9, 10	63 980 000	63 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 198	84 324
Påløpne renter		12 621	5 959
Annen kortsiktig gjeld	11	0	715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 819</b>	<b>90 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 119 819</b>	<b>128 050 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 545 120</b>	<b>128 640 285</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Frednes Brygge I Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arne Lyng  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torunn Anderssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Haavard Skare  
Styremedlem



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 125	5 733
<b>Sum</b>	<b>6 125</b>	<b>5 733</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	46 612	46 877
<b>Sum</b>	<b>46 612</b>	<b>46 877</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6604 Vedlikehold uteanlegg	12 890	13 471
6607 Vedlikehold/leie garasjer	20 625	0
6630 Egenandel skader	6 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>39 515</b>	<b>23 471</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6464 Brannalarm	0	36 970
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 288	1 232
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 013	1 916
<b>Sum</b>	<b>5 299</b>	<b>41 496</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	115 460 000	12 500 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	115 460 000	12 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	115 460 000	12 500 000
Anskaffelsesår :	2020	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.22</b>	<b>Pr 31.12.21</b>
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2070 Akkumulert resultat	300 301	464 287
<b>Sum</b>	<b>425 301</b>	<b>589 287</b>



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947050138</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	3.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	63 980 000
Lånesaldo 01.01:	63 980 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>63 980 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	63 980 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050138	1	4 145 000	4 145 000
	1	3 260 000	3 260 000
	1	3 127 500	3 127 500
	1	3 045 000	3 045 000
	1	3 017 500	3 017 500
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 930 000	2 930 000
	1	2 870 000	2 870 000
	1	2 792 500	2 792 500
	1	2 715 000	2 715 000
	1	2 692 500	2 692 500
	1	2 680 000	2 680 000
	1	2 665 000	2 665 000
	1	2 652 500	2 652 500
	1	2 555 000	2 555 000
	1	2 510 000	2 510 000
	1	2 355 000	2 355 000
	1	2 335 000	2 335 000
	1	2 300 000	2 300 000
	2	2 047 500	4 095 000
	1	1 972 500	1 972 500
	2	1 485 000	2 970 000
	1	1 345 000	1 345 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947050138 har første avdrag 30.03.2040 med kr 525 842	1	4 145 000	11 356
	1	3 260 000	8 931
	1	3 127 500	8 568
	1	3 045 000	8 342
	1	3 017 500	8 267
	1	2 950 000	8 082
	1	2 930 000	8 027
	1	2 870 000	7 863



Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

**Pantegjeld**

1	2 792 500	7 650
1	2 715 000	7 438
1	2 692 500	7 376
1	2 680 000	7 342
1	2 665 000	7 301
1	2 652 500	7 267
1	2 555 000	7 000
1	2 510 000	6 876
1	2 355 000	6 452
1	2 335 000	6 397
1	2 300 000	6 301
2	2 047 500	5 609
1	1 972 500	5 404
2	1 485 000	4 068
1	1 345 000	3 685

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.



## Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

### Note

#### Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		63 980 000	63 980 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>63 980 000</b>	<b>63 980 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		63 980 000	63 980 000
Borettsinnskudd		63 980 000	63 980 000
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		12 500 000	12 500 000
Bygninger, garasjer og boder		115 460 000	115 460 000
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>127 960 000</b>

#### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2917 Utlegg for boligselskaper		0	715
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>715</b>



Resultat og balanse med noter for Frednes Brygge I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Frednes Brygge I Borettslag**

Styreleder	Arne Lyng (sign.)	26.03.2023
Styremedlem	Torunn Anderssen (sign.)	25.03.2023
Styremedlem	Haavard Skare (sign.)	25.03.2023



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Frednes Brygge I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frednes Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 3FHP4-0SV4E-1XQ5Q-MDA7P-FUZM0-U6WCM



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3FHP4-05V4E-1X0SQ-MDA7P-FUZMO-U6WCM

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>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Frednes Brygge I Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frednes Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 28.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 3FHP4-0SV4E-1XQ5Q-MDA7P-FUZM0-U6WCM



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-03-28 14:50:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3FHP4-05V4E-1X0SQ-MDA7P-FUZMO-U6WCM

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>