



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	2 312 310	2 211 180
Sum inntekter		2 312 310	2 211 180
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 800 687	1 550 470
Sum kostnader		1 800 687	1 550 470
Driftsresultat		511 623	660 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95	1 297
Sum finansinntekter		95	1 297
Annen rentekostnad		212 792	292 124
Sum finanskostnader		212 792	292 124
Netto finans		-212 697	-290 827
Ordinært resultat før skattekostnad		298 926	369 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		298 926	369 883
Årsresultat		298 926	369 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	102 870 000	10 287 000
Sum varige driftsmidler		102 870 000	10 287 000
Sum anleggsmidler		102 870 000	10 287 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		513	43 093
Forskuddsbetalt leverandører		46 094	42 944
Sum fordringer		46 607	86 037
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		449 882	480 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 882	480 251
Sum omløpsmidler		496 489	566 288
SUM EIENDELER		103 366 489	10 853 288
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 180 250	881 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		1 180 250	881 322
Sum egenkapital		1 360 250	1 061 322
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsfond		150 000	150 000
Sum avsetninger for forpliktelser		150 000	150 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	12 854 684	13 226 191
Borettsinnskudd	3,6	33 240 000	33 240 000
IN-ordning	5,6	55 692 132	55 692 132
Sum annen langsiktig gjeld		101 786 816	102 158 323
Sum langsiktig gjeld		101 936 816	102 308 323
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 700	19 210
Skyldige offentlige avgifter		9 521	11 307
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 436	11 287
Annen kortsiktig gjeld		17 834	0
Annen kortsiktig gjeld IN-avregning		10 932	24 839
Sum kortsiktig gjeld		69 423	66 643
Sum gjeld		102 006 239	102 374 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 366 489	103 436 288



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 532530

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 11
1706 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 990 632 340
FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader	1	2 312 310	2 211 180
Sum inntekter		2 312 310	2 211 180
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 800 687	1 550 470
Sum kostnader		1 800 687	1 550 470
Driftsresultat		511 623	660 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		95	1 297
Sum finansinntekter		95	1 297
Annen rentekostnad		212 792	292 124
Sum finanskostnader		212 792	292 124
Netto finans		-212 697	-290 827
Ordinært resultat før skattekostnad		298 926	369 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		298 926	369 883
Årsresultat		298 926	369 883



Sum avsetninger for forpliktelser	150 000	150 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5,6 12 854 684	13 226 191
Borettsinnskudd	3,6 33 240 000	33 240 000
IN-ordning	5,6 55 692 132	55 692 132
Sum annen langsiktig gjeld	101 786 816	102 158 323
Sum langsiktig gjeld	101 936 816	102 308 323
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 700	19 210
Skyldige offentlige avgifter	9 521	11 307
Forskuddsbetalt felleskostnader	8 436	11 287
Annen kortsiktig gjeld	17 834	0
Annen kortsiktig gjeld IN-avregning	10 932	24 839
Sum kortsiktig gjeld	69 423	66 643
Sum gjeld	102 006 239	102 374 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	103 366 489	103 436 288



Organisasjonsnr: 990 632 340
FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Fredriksten Brygge Borettslag

Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter:					
Felleskostnader	1	1 407 000	1 344 000	1 407 000	1 533 000
Eiendomsskatt	1	149 082	125 800	125 800	149 220
Lånekostnader/fellesgjeld	1	584 298	634 460	595 208	627 941
Innbetalt fra Sameiet		156 596	92 231	84 000	104 000
Utbytte Gjensidige		13 956	13 674	13 000	13 000
Oppgjør fra Gjensidige		0	0	0	0
Annen inntekt		1 378	1 015	0	0
Sum inntekter		2 312 310	2 211 180	2 225 008	2 427 161
Kostnader					
Personalkostnader	4	5 076	2 727	10 000	10 000
Styrehonorar	4	36 000	36 000	36 000	36 000
Drift og Vedlikehold		248 340	30 097	70 000	70 000
Avsetning vedlikeholdsfond		0	150 000	150 000	150 000
Drift og Vedlikehold garasje		37 996	27 286	30 000	30 000
Serviceavtale heiser + rep. og vedlikehold		104 325	94 037	78 000	98 000
Serviceavtale brannalarm		34 403	34 542	28 000	30 000
Serviceavtale brannvern		30 339	13 266	15 000	20 000
Nyanskaffelser		0	4 258	0	0
Vedlikehold uteområder		8 098	287	6 000	6 000
TV kostnader / Bredbånd		178 076	166 175	167 200	190 700
Vaktmester	4	44 463	40 935	40 000	40 000
Renhold trappeoppganger / matteleie		136 500	136 500	140 000	140 000
Service- og drift-avtale Gassnett		23 118	22 528	25 000	25 000
Felles strøm		83 319	42 400	45 000	75 000
Forsikringer		116 865	111 073	122 200	128 600
Kommunale avgifter		276 516	193 083	214 450	282 400
Eiendomsskatt		149 180	125 776	125 800	150 000
Festeavgift		161 496	161 496	162 000	162 000
Revisjonshonorar		9 500	9 500	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		84 116	82 625	84 112	84 112
Andre Driftsutgifter		32 962	65 880	50 000	50 000
Sum kostnader		1 800 687	1 550 470	1 608 762	1 787 812
Driftsresultat		511 624	660 710	616 246	639 349
Renteinntekter		95	1 297	1 500	0
Rentekostnader		-212 792	-292 124	-311 082	-260 944
Resultat av finansposter		-212 696	-290 828	-309 582	-260 944
Årsresultat	7	298 928	369 882	306 664	378 405
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	298 928	369 882		



Fredriksten Brygge Borettslag

Balanse 2021

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,6	102 870 000	102 870 000
Sum varige driftsmidler		102 870 000	102 870 000
Fordringer			
Kundefordringer		513	43 093
Forskuddsbetalt leverandør		46 094	42 944
Sum fordringer		46 607	86 037
Bankinnskudd og kontanter			
Kasse		5 116	5 116
Bankinnskudd		444 766	475 135
Sum bankinnskudd og kontanter		449 882	480 251
Sum eiendeler		103 366 489	103 436 288
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Annen egenkapital	2	1 180 250	881 322
Sum opptjent egenkapital		1 180 250	881 322
Sum egenkapital		1 360 250	1 061 322
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	2	150 000	150 000
Sum avsetning for forpliktelser		150 000	150 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	5,6	12 854 684	13 226 191
IN-Ordning	5,6	55 692 132	55 692 132
Borettsinnskudd	3,6	33 240 000	33 240 000
Sum langsiktig gjeld		101 786 816	102 158 323
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 436	11 287
Leverandørgjeld		22 700	19 210
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		9 521	11 307
Annen kortsiktig gjeld		17 834	0
Kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		10 932	24 839
Sum kortsiktig gjeld		69 424	66 643
Sum gjeld		102 006 239	102 374 966
Sum egenkapital og gjeld		103 366 489	103 436 288

Behandlet og godkjent av styret: 05/04 2022

Dagvid Berg *Torstein Hansen* *Anita Johnsen* *Knut Thoresen* *Knut Johnsen*
Styrets signatur



Fredriksten Brygge Borettslag

Noter

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 2020.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseiere 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

	2020	2021
Disponible midler pr. 01.01.	322 099	499 646
Endringer		
Andelskapital	0	0
Årets resultat	369 882	298 928
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	342 335	371 507
Avsetning til fremtidig vedlikehold	150 000	0
Andre poster som påvirker disponible midler	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	499 646	427 067
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	150 000	150 000
Annen egenkapital		
Andelskapital (35 andeler)	180 000	180 000
Egenkapital pr. 01.01.	691 442	1 061 324
Årets resultat	369 882	298 928
Egenkapital pr. 31.12.	1 061 324	1 360 252

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i år 2008 for kr. 102.870.000,-.

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.

Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i DnB NOR Bank ASA	69 630 000
Innskudd fra beboerne	33 240 000
Sum	102 870 000

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2020	2021
Lønn inkl. feriepenger / honorar	71 876	74 968
Arbeidsgiveravgift	7 786	10 571
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	79 662	85 539

Borettslaget har hatt 2 personer som har utført vaktmestertjenester i løpet av året.

Borettslaget er ikke pålagt pliktig tjenestepensjon i hht. lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer og lønn til 2 vaktmestere.



Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DnB NOR Bank ASA, opptatt i desember 2008

	2020	2021
Gjeld 1/1	13 588 526	13 226 191
Nedbetalt fellesgjeld (IN-ordning)	-	-
Avdrag	342 335	371 507
Gjeld 31/12	13 226 191	12 854 684

Lånets betingelser Annuitetslån med 40 år nedbetaling, hvorav 10 år er avdragsfritt. Første avdrag forfalt 29.03.2019

Rentesats 31/12 pt. 1,75% For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret ratesats.

Borettslaget har 35 andelseiere.

Antall	Fellesgjeld pr. 31.12.21
1	kr 1 696 664
2	kr 1 581 936
1	kr 1 474 150
2	kr 1 427 795
1	kr 1 418 527
1	kr 1 105 619
1	kr 695 045
1	kr 444 913

31 andelseiere har helt eller delvis valgt å innløse sin andel av fellesgjelden.

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 sidestilt 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>11 297 394</u>	<u>10 976 273</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 6 - Pantstillelser

	2020	2021
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>102 158 322</u>	<u>101 786 815</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>102 870 000</u>	<u>102 870 000</u>
Sum	<u>102 870 000</u>	<u>102 870 000</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>124 760 000</u>	<u>124 760 000</u>

Note nr. 7 - Årsresultat

Budsjett for år 2022 er beregnet med overskudd på kr. 378.405,-. Etter at renter og avdrag er betalt gir det et netto likviditetstilskudd for borettslaget på kr. 11.408,-



SOLHØI  Legally signed by
Lars Magnar Snopestad
2022-04-08

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til generalforsamlingen i Fredriksten Brygge Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert Fredriksten Brygge Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 298 928. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

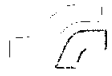
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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 avviklet.



SOLHØI REVISJON AS

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 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>.

Sarpsborg, 6. april 2022
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)