



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### 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, 20.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 222 971	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 971</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	1,3,4,5	801 451	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>801 451</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 421 520</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		707	120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>707</b>	<b>120</b>
Annen finanskostnad		1 009 885	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 009 885</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 009 178</b>	<b>120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 342</b>	<b>-120</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		63 702	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 702</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 812	197 044
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>650 812</b>	<b>197 044</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 514</b>	<b>197 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</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	412 462	120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>412 462</b>	<b>120</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>537 462</b>	<b>125 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	63 980 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	63 980 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 726	0
Annen kortsiktig gjeld	11	78 326	12 571 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 137 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 496900

#### Enheten

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

#### 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: Arne Lyng  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

#### 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, 17.07.2021



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 222 971	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 971</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	0	0
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	801 451	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>801 451</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 421 520</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		707	120
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>707</b>	<b>120</b>
Annen finanskostnad		1 009 885	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 009 885</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 009 178</b>	<b>120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		412 342	120
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		412 342	120
<b>Årsresultat</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 342</b>	<b>-120</b>



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 6,10 127 960 000 12 500 000  
Sum varige driftsmidler 127 960 000 12 500 000

Sum anleggsmidler 127 960 000 12 500 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 63 702 0  
Sum fordringer 63 702 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 650 812 197 044  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 650 812 197 044

Sum omløpsmidler 714 514 197 044

SUM EIENDELER 128 674 514 12 697 044

### 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 7 412 462 120  
Sum opptjent egenkapital 412 462 120

Sum egenkapital 7 537 462 125 120

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 8,10 63 980 000 0



Øvrig langsiktig gjeld	9,10	63 980 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 726	0
Annen kortsiktig gjeld	11	78 326	12 571 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 137 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>



Organisasjonsnr: 923 362 592  
FREDNES BRYGGE I BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Frednes Brygge I Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frednes Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 22. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F6WKY-ANUVJ-4CZJF-L2052-X3XSN-6Z6C7



# 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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-22 11:15:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: F6WXY-ANUVJ-4CZJF-L2O52-X3XSN-6Z6C7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### **Sted og tid**

Mandag 10.05.2021 kl.18:00  
Vitensenteret/Sjøfartsmuseet

### **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**

Styret forslår en styregodtgjørelse på kr. 60000.- som fordeler seg slik. Leder 42000.-, styremedlem. kr. 6000.- og varamedlem kr.3000.-

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

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

### **7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00**



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

Forslag 1. Fra Unni og Kristen Kristiansen. Til generalforsamlingen.

Forlengelse av tak over aviskasse. Ved nedbør renner det vann i inn i kassen når vi henter avisen.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling: Forslaget sendes over til det nye styret for videre behandling.

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

Forslag 2. Forslag fra Venke og Tom Rune Varø. Til styret

Ønsker at det settes opp tett gjerde, f.eks likt som er montert ved søppelbeholdere. Gjerde skal være til hjelp mot støy og innsyn mot Max Solfilm. Vil gjøre det lunere og koseligere å komme hjem og på besøk. Dr. Munch Park har slikt gjerde.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling: Styret tar dette som et innspill til videre diskusjon/ behandling når dette blir aktuelt.

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

Forslag 3. Fra Unni og Kristen Kristiansen. Til generalforsamlingen.

Vi ønsker å behandle og eventuelt få godkjent lov til å glasse inn verandaene, for de av beboerne som ønsker dette. Kommunen forlanger ikke at alle må. Vi ønsker å glasse inn ½ parten av vår veranda, ca 12 kvm. 2 vegger. Dette for å skjerme oss for vinden som er en stor plage på sommeren og slik at vi kan bruke terrassen.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling: Styret gir tillatelse for beboere som ønsker å glasse inn deler av sine verandaer, såfremt at dette forslaget som er fasadeendring vedtas med 2/3dels flertall på generalforsamlingen. Den enkelte beboer er ansvarlig søker og følgende momenter må være med i tillatelsen.

- Det tillates innglassing i full høyde, i avstand på inntil 2,20 m fra rekkverk inne på balkong.

- Glass skal være transparent. Ikke frostet eller farget.

- Alle kostnader i forbindelse med tiltaket dekkes av søker/andelseier.

- Søker er ansvarlig for oppfylles av alle lov- og forskriftskrav, herunder byggesøknad til kommune samt oppfyllelse av alle brannkrav, m.m.

- Søker kan ikke la søknad til kommune omfatte mer enn egen balkong.

- Søker er ansvarlig for- eller kostnader til utbedring av alle skader som tiltaket eventuelt påfører bygningsmassen, samt all istandsetting ved fjerning/demontering av innglassing.

- Dersom vedlikehold eller annet arbeid gjør det nødvendig å fjerne innglassingen, gjøres dette av andelseier eller for



andelseiers kostnad.

- Ved ønske om innglassing skal andelseier søke styret som gir tillatelse innenfor bestemmelser fattet i generalforsamlingsvedtak.

- Vedlikehold og utskifting av oppført tiltak vil den enkelte andelseier være ansvarlig for.

---

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 2020

### 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, Roar Aasen, Tollbugata 33  
Styremedlem, Torunn Anderssen, Tollbugata 33  
Varamedlem, Marit Lia, Tollbugata 33  
Varamedlem, Haavard Skare, Tollbugata 33

Antall kvinner: 1 kvinne  
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 37 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 0 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har tett oppfølging av borettslagets økonomi.

Renten på våre felleslån er på slutten året 1.99 % og den økonomiske situasjonen har vært fulgt løpende av styret.

Styret har vedtatt å refinansiere boliglånet og bytte bank gjeldene fra 2021 med rente på 1.60%

Styret har jobbet med å kartlegge inngåtte avtaler og å etablere nye nødvendige avtaler.

Styret har jobbet med å kartlegge og påpeke mangler ved befaringer som ikke enda er rettet på.

Styret har jobbet med å holde en god dialog med det nye prosjektet. Trinn 2 og trinn 3

### Fremtidsplaner

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

Generell oppfølging av bygningsvedlikehold og etablering uteområder/fellesområder.

Oppfølging av mangellister for fellesområdene.



Etablere gode rutiner for vedlikehold og oppfølging av vaktmesteravtalen.

Opprettholde god dialog med prosjektet. Trinn 2 og trinn 3.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2021



## Disponible midler for Frednes Brygge I Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	-12 374 880	0
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	412 342	-120
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-115 460 000	-12 500 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	63 980 000	0
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	63 980 000	0
Andre poster som påvirker disponible midler	0	125 000
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>12 912 342</b>	<b>-12 375 120</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>537 462</b>	<b>-12 374 880</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>537 462</b>	<b>-12 374 880</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		942 489	0	0	1 250 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 147 156	0	0	1 152 000
Målingsbasert inntekt		133 326	0	0	177 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 579 700</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	3 711	0	0	5 800
Styre honorar	2	0	0	0	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		0	0	0	8 500
Forretningsfører honorar		32 415	0	0	50 100
Medlemskontigent		3 333	0	0	5 100
Kontigent NBBL		1 750	0	0	2 700
Andre tjenester	3	30 109	0	0	30 000
Brøyting - strøing		4 925	0	0	17 000
Plenklipp		0	0	0	8 000
Vedlikehold	4	35 943	0	0	85 000
Vedlikehold heis		10 560	0	0	15 000
Serviceavtale heis		13 500	0	0	14 400
Serviceavtaler		15 750	0	0	40 700
Kabel-tv		142 698	0	0	138 000
Forsikring		55 969	0	0	60 500
Kommunale avgifter		196 599	0	0	500 000
Energi, strøm		27 618	0	0	34 600
Brensel, fjernvarme		126 408	0	0	177 700
Renhold, fellesareal		58 347	0	0	53 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 931	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		808	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		14 741	0	0	20 000
Andre driftskostnader	5	23 336	0	0	60 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>801 451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 386 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 421 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 192 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		707	120	0	900
Rentekostnad		1 009 885	0	0	1 152 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 009 178</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>-1 151 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>41 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		412 342	-120	0	0
Sum overføringer		412 342	-120	0	0

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	115 460 000	0
Tomter	6, 10	12 500 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		63 702	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 702</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		650 812	197 044
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>650 812</b>	<b>197 044</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 514</b>	<b>197 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
Oppjent egenkapital	7	412 462	120
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>537 462</b>	<b>125 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	63 980 000	0
Borettsinnskudd	9, 10	63 980 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 726	0
Påløpne renter		5 594	0
Annen kortsiktig gjeld	11	72 732	12 571 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 137 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Frednes Brygge I Borettslag

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

Arne Lyng  
Leder

Torunn Anderssen  
Styremedlem

Roar Aasen  
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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	3 711	0
<b>Sum</b>	<b>3 711</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakt hold/vaktmesteravtaler	30 109	0
<b>Sum</b>	<b>30 109</b>	<b>0</b>

Frednes Brygge I Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6602 Vedlikehold VVS	25 943	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>35 943</b>	<b>0</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	20 175	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	392	0
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	432	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 337	0
<b>Sum</b>	<b>23 336</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	12 500 000
Årets tilgang :	115 460 000	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

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2070 Akkumulert resultat	412 462	120
<b>Sum</b>	<b>537 462</b>	<b>125 120</b>

Frednes Brygge I Borettslag



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

## Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	94947050138	12139583440
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	1.60 %	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059	17.11.2020
Opprinnelig lånebeløp:	63 980 000	63 980 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	63 980 000
Opptak i perioden:	63 980 000	63 980 000
Lånesaldo 31.12:	63 980 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	63 980 000	0

## 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  
Lån 94947050138 har første avdrag 30.03.2040 med kr 687 264

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 145 000	14 842
1	3 260 000	11 673
1	3 127 500	11 198
1	3 045 000	10 903
1	3 017 500	10 805
1	2 950 000	10 563
1	2 930 000	10 491
1	2 870 000	10 276
1	2 792 500	9 999

Frednes Brygge I Borettslag



Noter for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

**Pantegjeld**

1	2 715 000	9 721
1	2 692 500	9 641
1	2 680 000	9 596
1	2 665 000	9 542
1	2 652 500	9 498
1	2 555 000	9 148
1	2 510 000	8 987
1	2 355 000	8 432
1	2 335 000	8 361
1	2 300 000	8 235
2	2 047 500	7 331
1	1 972 500	7 063
2	1 485 000	5 317
1	1 345 000	4 816

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 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		63 980 000	0
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>63 980 000</b>	<b>0</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		63 980 000	0
Borettsinnskudd		63 980 000	0
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		12 500 000	12 500 000
Bygninger, garasjer og boder		115 460 000	0
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>

#### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2917 Utlegg for boligselskaper		808	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		71 924	12 571 924
<b>Sum</b>		<b>72 732</b>	<b>12 571 924</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.)	20.04.2021
Styremedlem	Torunn Anderssen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Roar Aasen (sign.)	20.04.2021



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Frednes Brygge I Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frednes Brygge I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 22. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F6WIKY-ANUVJ-4CZJF-L2052-X3XSN-6Z6C7



# 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: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-22 11:15:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: F6WXY-ANUVJ-4CZJF-L2O52-X3XSN-6Z6C7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Disponible midler for Frednes Brygge I Borettslag pr. 31.12.20

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	-12 374 880	0
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	412 342	-120
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-115 460 000	-12 500 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	63 980 000	0
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	63 980 000	0
Andre poster som påvirker disponible midler	0	125 000
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>12 912 342</b>	<b>-12 375 120</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>537 462</b>	<b>-12 374 880</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>537 462</b>	<b>-12 374 880</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		942 489	0	0	1 250 000
Innkrevde felleskostnader renter		1 147 156	0	0	1 152 000
Målingsbasert inntekt		133 326	0	0	177 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 222 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 579 700</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	3 711	0	0	5 800
Styre honorar	2	0	0	0	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		0	0	0	8 500
Forretningsfører honorar		32 415	0	0	50 100
Medlemskontigent		3 333	0	0	5 100
Kontigent NBBL		1 750	0	0	2 700
Andre tjenester	3	30 109	0	0	30 000
Brøyting - strøing		4 925	0	0	17 000
Plenklipp		0	0	0	8 000
Vedlikehold	4	35 943	0	0	85 000
Vedlikehold heis		10 560	0	0	15 000
Serviceavtale heis		13 500	0	0	14 400
Serviceavtaler		15 750	0	0	40 700
Kabel-tv		142 698	0	0	138 000
Forsikring		55 969	0	0	60 500
Kommunale avgifter		196 599	0	0	500 000
Energi, strøm		27 618	0	0	34 600
Brensel, fjernvarme		126 408	0	0	177 700
Renhold, fellesareal		58 347	0	0	53 400
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 931	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		808	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		14 741	0	0	20 000
Andre driftskostnader	5	23 336	0	0	60 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>801 451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 386 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 421 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 192 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		707	120	0	900
Rentekostnad		1 009 885	0	0	1 152 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 009 178</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>-1 151 100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 342</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>41 700</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		412 342	-120	0	0
Sum overføringer		412 342	-120	0	0

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 10	115 460 000	0
Tomter	6, 10	12 500 000	12 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodisert kostnad		63 702	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 702</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		650 812	197 044
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>650 812</b>	<b>197 044</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 514</b>	<b>197 044</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>

Frednes Brygge I Borettslag



## Balanse pr 31.12.20 for Frednes Brygge I Borettslag orgnr: 923 362 592

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
Oppjent egenkapital	7	412 462	120
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>537 462</b>	<b>125 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	63 980 000	0
Borettsinnskudd	9, 10	63 980 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		98 726	0
Påløpne renter		5 594	0
Annen kortsiktig gjeld	11	72 732	12 571 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 137 052</b>	<b>12 571 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 674 514</b>	<b>12 697 044</b>

Porsgrunn 31.12.20  
Frednes Brygge I Borettslag

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

Arne Lyng  
Leder

Torunn Anderssen  
Styremedlem

Roar Aasen  
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 forpliktelse.

#### 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	3 711	0
<b>Sum</b>	<b>3 711</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

Beløpet er totalt styrehonorar.

### Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	30 109	0
<b>Sum</b>	<b>30 109</b>	<b>0</b>

Frednes Brygge I Borettslag



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

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6602 Vedlikehold VVS	25 943	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>35 943</b>	<b>0</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	20 175	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	392	0
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	432	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 337	0
<b>Sum</b>	<b>23 336</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	12 500 000
Årets tilgang :	115 460 000	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

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2070 Akkumulert resultat	412 462	120
<b>Sum</b>	<b>537 462</b>	<b>125 120</b>

Frednes Brygge I Borettslag



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

## Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	94947050138	12139583440
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	1.60 %	1.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059	17.11.2020
Opprinnelig lånebeløp:	63 980 000	63 980 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	63 980 000
Opptak i perioden:	63 980 000	63 980 000
Lånesaldo 31.12:	63 980 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	63 980 000	0

## 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  
Lån 94947050138 har første avdrag 30.03.2040 med kr 687 264

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 145 000	14 842
1	3 260 000	11 673
1	3 127 500	11 198
1	3 045 000	10 903
1	3 017 500	10 805
1	2 950 000	10 563
1	2 930 000	10 491
1	2 870 000	10 276
1	2 792 500	9 999

Frednes Brygge I Borettslag



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

### Pantegjeld

1	2 715 000	9 721
1	2 692 500	9 641
1	2 680 000	9 596
1	2 665 000	9 542
1	2 652 500	9 498
1	2 555 000	9 148
1	2 510 000	8 987
1	2 355 000	8 432
1	2 335 000	8 361
1	2 300 000	8 235
2	2 047 500	7 331
1	1 972 500	7 063
2	1 485 000	5 317
1	1 345 000	4 816

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 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		63 980 000	0
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>63 980 000</b>	<b>0</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

#### Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		63 980 000	0
Borettsinnskudd		63 980 000	0
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>0</b>

#### Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		12 500 000	12 500 000
Bygninger, garasjer og boder		115 460 000	0
<b>Sum</b>		<b>127 960 000</b>	<b>12 500 000</b>

#### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2917 Utlegg for boligselskaper		808	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		71 924	12 571 924
<b>Sum</b>		<b>72 732</b>	<b>12 571 924</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.)	20.04.2021
Styremedlem	Torunn Anderssen (sign.)	20.04.2021
Styremedlem	Roar Aasen (sign.)	20.04.2021