



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 632 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 24.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
innkrevd felleskostnader	1	2 487 397	2 312 310
Sum inntekter		2 487 397	2 312 310
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 859 083	1 800 687
Sum kostnader		1 859 083	1 800 687
Driftsresultat		628 314	511 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 481	95
Sum finansinntekter		7 481	95
Annen rentekostnad		317 880	212 792
Sum finanskostnader		317 880	212 792
Netto finans		-310 399	-212 697
Ordinært resultat før skattekostnad		317 915	298 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		317 915	298 926
Årsresultat		317 915	298 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	436	102 870 000	102 870 000
Sum varige driftsmidler		102 870 000	102 870 000
Sum anleggsmidler		102 870 000	102 870 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 179	513
Forskudd leverandører		112 197	46 094
Sum fordringer		183 376	46 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 309	449 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 309	449 882
Sum omløpsmidler		650 685	496 489
SUM EIENDELER		103 520 685	103 366 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 498 165	1 180 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		1 498 165	1 180 250
Sum egenkapital		1 678 165	1 360 250
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsfond		200 000	150 000
Sum avsetninger for forpliktelser		200 000	150 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	12 531 224	12 854 684
Borettsinnskudd	4,6	33 240 000	33 240 000
IN-ordning	5,6	55 692 132	55 692 132
Sum annen langsiktig gjeld		101 463 356	101 786 816
Sum langsiktig gjeld		101 663 356	101 936 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 530	22 700
Skyldige offentlige avgifter		14 111	9 521
Annen kortsiktig gjeld		14 583	17 834
Kortsiktig gjeld avregning IN		34 190	10 932
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 749	8 436
Sum kortsiktig gjeld		179 163	69 423
Sum gjeld		101 842 519	102 006 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 520 684	103 366 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 377839

Enheten

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

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: Lise Bolstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 990 632 340
FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
innkrevd felleskostnader	1	2 487 397	2 312 310
Sum inntekter		2 487 397	2 312 310
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 859 083	1 800 687
Sum kostnader		1 859 083	1 800 687
Driftsresultat		628 314	511 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 481	95
Sum finansinntekter		7 481	95
Annen rentekostnad		317 880	212 792
Sum finanskostnader		317 880	212 792
Netto finans		-310 399	-212 697
Ordinært resultat før skattekostnad		317 915	298 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		317 915	298 926
Årsresultat		317 915	298 926



Organisasjonsnr: 990 632 340
FREDRIKSTEN BRYGGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger 436 102 870 000 102 870 000
Sum varige driftsmidler 102 870 000 102 870 000

Sum anleggsmidler 102 870 000 102 870 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 71 179 513
Forskudd leverandører 112 197 46 094
Sum fordringer 183 376 46 607

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 467 309 449 882

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 467 309 449 882

Sum omløpsmidler 650 685 496 489

SUM EIENDELER 103 520 685 103 366 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 180 000 180 000
Sum innskutt egenkapital 180 000 180 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 498 165 1 180 250
Sum opptjent egenkapital 1 498 165 1 180 250

Sum egenkapital 1 678 165 1 360 250

Gjeld

Langsiktig gjeld

Vedlikeholdsfond 200 000 150 000

Sum avsetninger for
forpliktelser 200 000 150 000



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5,6	12 531 224	12 854 684
Borettsinnskudd	4,6	33 240 000	33 240 000
IN-ordning	5,6	55 692 132	55 692 132
Sum annen langsiktig gjeld		101 463 356	101 786 816
Sum langsiktig gjeld		101 663 356	101 936 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 530	22 700
Skyldige offentlige avgifter		14 111	9 521
Annen kortsiktig gjeld		14 583	17 834
Kortsiktig gjeld avregning IN		34 190	10 932
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 749	8 436
Sum kortsiktig gjeld		179 163	69 423
Sum gjeld		101 842 519	102 006 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 520 684	103 366 489



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 2022

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter:					
Innkrevd Felleskostnader	1	1 533 000	1 407 000	1 533 000	1 659 000
Innkrevd Eiendomsskatt	1	149 146	149 082	149 220	160 020
Innkrevd Lånekostnader/fellesgjeld	1	641 334	584 298	664 569	823 236
Innbetalt fra Sameiet		149 090	156 596	104 000	144 000
Utbytte Gjensidige		13 367	13 956	13 000	13 000
Annen inntekt		1 459	1 378	0	0
Sum inntekter		2 487 397	2 312 310	2 463 789	2 799 256
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 076	5 076	10 000	10 000
Styrehonorar	2	36 000	36 000	36 000	36 000
Drift og Vedlikehold		168 466	248 340	70 000	130 000
Avsetning vedlikeholdsfond		50 000	0	150 000	150 000
Drift og Vedlikehold garasje		55 335	37 996	30 000	50 000
Serviceavtale heiser + rep. og vedlikehold		111 566	104 325	98 000	85 000
Serviceavtale brannalarm		26 368	34 403	30 000	30 000
Serviceavtale brannvern		18 500	30 339	20 000	20 000
Nyanskaffelser		0	0	0	0
Vedlikehold uteområder		0	8 098	6 000	6 000
TV kostnader / Bredbånd		187 177	178 076	190 700	193 600
Vaktmaster	2	45 686	44 463	40 000	40 000
Renhold trappeoppganger / matteleie		155 125	136 500	140 000	140 000
Service- og drift-avtale Gassnett		20 807	23 118	25 000	25 000
Felles strøm		80 039	83 319	75 000	85 000
Forsikringer		124 607	116 865	128 600	132 500
Kommunale avgifter		328 414	276 516	282 400	369 600
Eiendomsskatt		154 832	149 180	150 000	160 000
Festeavgift		161 496	161 496	162 000	162 000
Revisjonshonorar		10 000	9 500	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		84 116	84 116	84 112	84 112
Andre Driftsutgifter		45 473	32 962	50 000	50 000
Sum kostnader		1 859 093	1 800 687	1 787 812	1 968 812
Driftsresultat		628 314	511 624	675 977	830 444
Renteinntekter		7 481	85	0	0
Rentekostnader		-317 880	-212 792	-308 437	-507 407
Resultat av finansposter		-310 399	-212 696	-308 437	-507 407
Årsresultat	3	317 915	298 928	367 540	323 037
Overføringer					
Overført annen egenkapital		317 915	298 928		

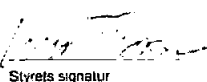


Fredriksten Brygge Borettslag

Balanse 2022

	Noter	2022	2021
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4.6	102 870 000	102 870 000
Sum varige driftsmidler		102 870 000	102 870 000
Fordringer			
Kundefordringer		71 179	513
Forskuddsbetalt leverandør		112 197	46 094
Sum fordringer		183 376	46 607
Bankinnskudd og kontanter			
Kasse		1 233	5 116
Bankinnskudd		466 076	444 766
Sum bankinnskudd og kontanter		467 309	449 882
Sum eiendeler		103 520 684	103 366 489
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	3	180 000	180 000
Sum innskutt egenkapital		180 000	180 000
Annen egenkapital	3	1 498 165	1 180 250
Sum opptjent egenkapital		1 498 165	1 180 250
Sum egenkapital	3	1 678 165	1 360 250
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	3	200 000	150 000
Sum avsetning for forpliktelser		200 000	150 000
Løpsiktig gjeld			
Panleggjeld	5.6	12 531 224	12 854 684
IN-Ordning	5.6	55 692 132	55 692 132
Børtnnskudd	4.6	33 240 000	33 240 000
Sum løpsiktig gjeld		101 463 356	101 786 816
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 749	8 436
Leverandørgjeld		111 530	22 700
Skyldig l.penger/arb givertavgift		14 111	9 521
Annen kortsiktig gjeld		14 583	17 834
Kortsiktig gjeld avregning IN-ordning		34 190	10 932
Sum kortsiktig gjeld		179 163	69 424
Sum gjeld		101 642 519	102 006 239
Sum egenkapital og gjeld		103 520 684	103 366 489

Behandlet og godkjent av styret 9.3 2023

 Marit Krogstad
Styrets signatur



Fredriksten Brygge Borettslag

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2022.

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

Innbetaling fra andelseiere til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2021	2022
Lønn inkl. feriepenger / honorar	74 968	76 040
Arbeidsgiveravgift	10 571	10 722
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	85 538	86 762

Borettslaget har hatt 2 personer som har utført vaktmesterlønester 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. 3 - Disponible midler/Egenkapital

	2021	2022
Disponible midler pr. 01.01.	499 648	427 067
<u>Endringer</u>		
Andelskapital	0	0
Årets resultat	298 928	317 915
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	371 507	323 460
Avsetning til fremtidig vedlikehold	0	50 000
Disponible midler pr. 31.12.	427 067	471 522
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	150 000	200 000
<u>Ånnen egenkapital</u>		
Andelskapital (35 andeler)	180 000	180 000
Egenkapital pr. 01.01.	1 061 324	1 360 252
Årets resultat	298 928	317 915
Egenkapital pr. 31.12.	1 360 252	1 678 167

Note nr. 4 - 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	89 630 000
Innskudd fra beboerne	33 240 000
Sum	102 870 000



Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DnB NOR Bank ASA, opptatt i desember 2008

	2021	2022
Gjeld 1/1	13 226 191	12 854 684
Nedbettalt fellesgjeld (IN-ordning)	-	-
Avdrag	371 507	323 460
Gjeld 31/12	12 854 684	12 531 224
Lånets betingelser	Annuitetslån med 40 år nedbetaling, hvorav 10 år er avdragsfritt. Første avdrag forfalt 29.03.2019	
Rentesats 31/12	pt. 3,80%	For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret ratesats.

Borettslaget har 35 andelseiere.

Antall	Fellesgjeld pr. 31.12.22
1	kr 1 653 971
2	kr 1 542 130
1	kr 1 437 056
2	kr 1 391 868
1	kr 1 382 833
1	kr 1 077 798
1	kr 677 864
1	kr 433 718

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

Nedbettalt 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 nedbettalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>10 976 273</u>	<u>11 043 202</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 6 - Pantstillelser

	2021	2022
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>101 786 616</u>	<u>101 483 355</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stillet 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>
Pantobllgasjonenes pålydende	<u>124 760 000</u>	<u>124 760 000</u>



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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

Til generalforsamlingen i Fredriksten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredriksten Borettslag som viser et overskudd på NOK 317 915. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

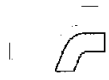
Øvrig informasjon

Styret 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.



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 13. mars 2023

Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)