



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	992 614 293
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	ABELBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Helgeland Boligbyggelag Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Svein Davidsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 979 846	4 123 258
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 870	82 398
Annen driftskostnad	2,3,4	1 239 169	1 324 475
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 323 038</b>	<b>1 406 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 885</b>	<b>654 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 735	7 660
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 735</b>	<b>7 660</b>
Annen rentekostnad		1 685 618	926 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 685 618</b>	<b>926 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 672 882</b>	<b>918 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 983 924</b>	<b>1 797 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 983 924</b>	<b>1 797 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 997</b>	<b>-263 717</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 358885

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 614 293  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ABELBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Svein Davidsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.04.2024



Organisasjonsnr: 992 614 293  
ABELBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 979 846	4 123 258
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 870	82 398
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 239 169	1 324 475
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 323 038</b>	<b>1 406 873</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 885</b>	<b>654 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 735	7 660
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 735</b>	<b>7 660</b>
Annen rentekostnad		1 685 618	926 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 685 618</b>	<b>926 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 672 882</b>	<b>918 473</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 983 924</b>	<b>1 797 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 983 924</b>	<b>1 797 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 997</b>	<b>-263 717</b>



Organisasjonsnr: 992 614 293  
ABELBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum omløpsmidler		0	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 992 614 293  
ABELBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap 2023 Abelbakken Borettslag

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 984 494	2 055 965	2 740 000	3 340 000
Andre inntekter		5 000	5 000	5 000	5 000
Kabeltv/internett		0	0	139 800	145 500
Andre driftsinntekter		429	664	0	0
<b>Sum driftsinntekter før IN</b>		<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>	<b>2 884 800</b>	<b>3 490 500</b>
<b>Sum driftsinntekter etter IN</b>	<b>1</b>	<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>	<b>2 884 800</b>	<b>3 490 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader		22 800	0	30 000	30 000
Styrehonorar		57 000	78 400	55 000	57 000
Arbeidsgiveravgift		4 070	3 998	4 335	4 437
Forretningsførerhonorar		81 280	78 156	81 280	85 344
Andre forvaltningstjenester		10 790	6 663	0	0
Revisjonshonorar		5 723	5 450	5 450	6 009
Kontigent boligbyggelag		10 000	10 000	10 000	10 000
Andre tjenester		4 541	7 298	0	0
Vedlikehold	2	136 437	259 614	176 000	226 000
Kabel-tv		138 653	143 587	139 800	145 500
Forsikring		145 710	181 035	145 684	153 267
Kommunale avgifter	3	505 644	455 554	480 759	534 207
Energi, strøm		98 507	57 418	50 000	55 000
Renhold, fellesareal		97 307	94 678	87 000	90 000
Telefon og porto		0	1 175	4 500	4 500
Reiser- og kursutgifter		0	0	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	4	690	20 411	10 000	10 000
Bank- og betalingsgebyr		3 887	3 436	3 500	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 323 038</b>	<b>1 406 873</b>	<b>1 362 308</b>	<b>1 497 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 885</b>	<b>654 756</b>	<b>1 522 492</b>	<b>1 993 235</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		12 735	7 660	1 000	10 000
Rentekostnad		1 685 618	926 133	1 494 142	1 972 898
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>1 672 882</b>	<b>918 473</b>	<b>1 493 142</b>	<b>1 962 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 997</b>	<b>-263 717</b>	<b>29 350</b>	<b>30 337</b>
<b>Disponering:</b>					
Til annen egenkapital		-5 997	-263 717	29 350	30 337

Abelbakken Borettslag



## Balanse 2023 Abelbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9	50 150 000	50 150 000
Tomter		3 000 000	3 000 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 150 000</b>	<b>53 150 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		291 503	240 176
Bankinnskudd		413 766	301 952
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>705 269</b>	<b>542 128</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>53 855 269</b>	<b>53 692 128</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		125 000	125 000
Egenkapital fra IN		3 272 360	1 520 000
Annen egenkapital		48 507	54 504
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>3 445 867</b>	<b>1 699 504</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	5	35 064 640	36 817 000
Borettsinnskudd	6	14 800 000	14 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 864 640</b>	<b>51 617 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		330 634	250 510
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		11	10
Påløpt renter		161 393	116 503
Forskuddsbet husleie		52 724	8 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 762</b>	<b>375 624</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>53 855 269</b>	<b>53 692 128</b>
Pantstillelser	7	49 864 640	51 617 000

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

\_\_\_\_\_  
Svein Davidsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gerd Petrine Kleivhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halvar Sørgård  
Styremedlem

Abelbakken Borettslag



## Årsregnskap IN

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er

klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN

IN-lån (individuell nedbetaling):

Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseiersom har foretatt slik nedbetaling har pantsikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån.

### Note 2 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	73 107	189 413	100 000	150 000
Service heis og vent.anlegg	63 330	70 202	76 000	76 000
<b>Sum</b>	<b>136 437</b>	<b>259 614</b>	<b>176 000</b>	<b>226 000</b>

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



## Årsregnskap IN

### Note 3 - Kommunale avgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	393 326	357 064	368 456	408 315
Renovasjonsavgift	112 318	98 489	112 304	125 893
<b>Sum</b>	<b>505 644</b>	<b>455 554</b>	<b>480 759</b>	<b>534 207</b>

### Note 4 - Andre driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	0	15 803	0	0
Uteområder	0	754	0	0
Andre kostnader	690	3 854	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>690</b>	<b>20 411</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### Note 5 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12300118001</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2008
<b>Rentesats:</b>	5.60 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	01.12.2058
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	36 817 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	36 817 000
<b>Avdrag i perioden:</b>	1 752 360
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>35 064 640</b>
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	0
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	1 752 360
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 752 360</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>36 817 000</b>

### Pantelån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300118001	1	2 316 464	2 316 464
	1	2 300 377	2 300 377
	1	2 034 412	2 034 412
	1	1 768 468	1 768 468
	1	1 622 111	1 622 111
	1	1 600 092	1 600 092
	1	1 513 725	1 513 725
	1	1 497 173	1 497 173
	2	1 464 532	2 929 064
	1	1 388 632	1 388 632
	1	1 383 476	1 383 476
	2	1 372 388	2 744 776
	3	1 345 369	4 036 107
	1	1 334 593	1 334 593



Årsregnskap IN

**Pantelån**

1	1 247 606	1 247 606
1	1 247 605	1 247 605
1	1 134 999	1 134 999
1	1 134 593	1 134 593
1	939 998	939 998
1	890 369	890 369

**Note 6 - Borettsinnskudd**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
<b>Sum</b>	<b>-14 800 000</b>	<b>-14 800 000</b>

**Note 7 - Pantestillelser**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Pantelån DNB	35 064 640	36 817 000
Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
<b>Sum</b>	<b>-49 864 640</b>	<b>-51 617 000</b>



## Årsregnskap IN

### Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	125 000	125 000
Egenkapital fra IN	3 272 360	1 520 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	54 504	318 222
Årets resultat	-5 997	-263 717
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>3 445 867</b>	<b>1 699 504</b>

### Note 9 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	50 150 000	50 150 000
<b>Sum</b>	<b>50 150 000</b>	<b>50 150 000</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>166 504</b>	<b>429 323</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-5 997	-263 717
Avdrag langsiktig lån	-1 752 360	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 758 357</b>	<b>-263 717</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>160 507</b>	<b>166 504</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
<b>Omløpsmidler</b>	<b>705 269</b>	<b>542 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-544 762</b>	<b>-375 624</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>160 507</b>	<b>166 504</b>



Resultat og balanse med noter for Abelbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Abelbakken Borettslag**

Styreleder	Svein Davidsen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Halvar Sørgård (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Gerd Petrine Kleivhaug (sign.)	26.03.2024

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	02.04.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Abelbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Abelbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Petter Dass gate 3, Postboks 524, NO-8656 Mosjøen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

PwC Mosjøen, 3. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2023 Abelbakken Borettslag

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 984 494	2 055 965	2 740 000	3 340 000
Andre inntekter		5 000	5 000	5 000	5 000
Kabeltv/internett		0	0	139 800	145 500
Andre driftsinntekter		429	664	0	0
<b>Sum driftsinntekter før IN</b>		<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>	<b>2 884 800</b>	<b>3 490 500</b>
<b>Sum driftsinntekter etter IN</b>	<b>1</b>	<b>2 989 923</b>	<b>2 061 629</b>	<b>2 884 800</b>	<b>3 490 500</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader		22 800	0	30 000	30 000
Styrehonorar		57 000	78 400	55 000	57 000
Arbeidsgiveravgift		4 070	3 998	4 335	4 437
Forretningsførerhonorar		81 280	78 156	81 280	85 344
Andre forvaltningstjenester		10 790	6 663	0	0
Revisjonshonorar		5 723	5 450	5 450	6 009
Kontigent boligbyggelag		10 000	10 000	10 000	10 000
Andre tjenester		4 541	7 298	0	0
Vedlikehold	2	136 437	259 614	176 000	226 000
Kabel-tv		138 653	143 587	139 800	145 500
Forsikring		145 710	181 035	145 684	153 267
Kommunale avgifter	3	505 644	455 554	480 759	534 207
Energi, strøm		98 507	57 418	50 000	55 000
Renhold, fellesareal		97 307	94 678	87 000	90 000
Telefon og porto		0	1 175	4 500	4 500
Reiser- og kursutgifter		0	0	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	4	690	20 411	10 000	10 000
Bank- og betalingsgebyr		3 887	3 436	3 500	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 323 038</b>	<b>1 406 873</b>	<b>1 362 308</b>	<b>1 497 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 666 885</b>	<b>654 756</b>	<b>1 522 492</b>	<b>1 993 235</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		12 735	7 660	1 000	10 000
Rentekostnad		1 685 618	926 133	1 494 142	1 972 898
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>1 672 882</b>	<b>918 473</b>	<b>1 493 142</b>	<b>1 962 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 997</b>	<b>-263 717</b>	<b>29 350</b>	<b>30 337</b>
<b>Disponering:</b>					
Til annen egenkapital		-5 997	-263 717	29 350	30 337

Abelbakken Borettslag



## Balanse 2023 Abelbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	9	50 150 000	50 150 000
Tomter		3 000 000	3 000 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 150 000</b>	<b>53 150 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		291 503	240 176
Bankinnskudd		413 766	301 952
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>705 269</b>	<b>542 128</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>53 855 269</b>	<b>53 692 128</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		125 000	125 000
Egenkapital fra IN		3 272 360	1 520 000
Annen egenkapital		48 507	54 504
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>3 445 867</b>	<b>1 699 504</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	5	35 064 640	36 817 000
Borettsinnskudd	6	14 800 000	14 800 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 864 640</b>	<b>51 617 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		330 634	250 510
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		11	10
Påløpt renter		161 393	116 503
Forskuddsbet husleie		52 724	8 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 762</b>	<b>375 624</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>53 855 269</b>	<b>53 692 128</b>
Pantstillelser	7	49 864 640	51 617 000

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

\_\_\_\_\_  
Svein Davidsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gerd Petrine Kleivhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halvar Sørgård  
Styremedlem

Abelbakken Borettslag



## Årsregnskap IN

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er

klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN

IN-lån (individuell nedbetaling):

Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseiersom har foretatt slik nedbetaling har pantessikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån.

### Note 2 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	73 107	189 413	100 000	150 000
Service heis og vent.anlegg	63 330	70 202	76 000	76 000
<b>Sum</b>	<b>136 437</b>	<b>259 614</b>	<b>176 000</b>	<b>226 000</b>

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



## Årsregnskap IN

### Note 3 - Kommunale avgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	393 326	357 064	368 456	408 315
Renovasjonsavgift	112 318	98 489	112 304	125 893
<b>Sum</b>	<b>505 644</b>	<b>455 554</b>	<b>480 759</b>	<b>534 207</b>

### Note 4 - Andre driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	0	15 803	0	0
Uteområder	0	754	0	0
Andre kostnader	690	3 854	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>690</b>	<b>20 411</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### Note 5 - Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12300118001</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2008
<b>Rentesats:</b>	5.60 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	01.12.2058
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	36 817 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	36 817 000
<b>Avdrag i perioden:</b>	1 752 360
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>35 064 640</b>
<b>Andelssaldo 01.01:</b>	0
<b>Innbetalt IN i perioden:</b>	1 752 360
<b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b>	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 752 360</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>36 817 000</b>

### Pantelån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300118001	1	2 316 464	2 316 464
	1	2 300 377	2 300 377
	1	2 034 412	2 034 412
	1	1 768 468	1 768 468
	1	1 622 111	1 622 111
	1	1 600 092	1 600 092
	1	1 513 725	1 513 725
	1	1 497 173	1 497 173
	2	1 464 532	2 929 064
	1	1 388 632	1 388 632
	1	1 383 476	1 383 476
	2	1 372 388	2 744 776
	3	1 345 369	4 036 107
	1	1 334 593	1 334 593



Årsregnskap IN

**Pantelån**

1	1 247 606	1 247 606
1	1 247 605	1 247 605
1	1 134 999	1 134 999
1	1 134 593	1 134 593
1	939 998	939 998
1	890 369	890 369

**Note 6 - Borettsinnskudd**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
<b>Sum</b>	<b>-14 800 000</b>	<b>-14 800 000</b>

**Note 7 - Pantestillelser**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Pantelån DNB	35 064 640	36 817 000
Borettsinnskudd	14 800 000	14 800 000
<b>Sum</b>	<b>-49 864 640</b>	<b>-51 617 000</b>



## Årsregnskap IN

### Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	125 000	125 000
Egenkapital fra IN	3 272 360	1 520 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	54 504	318 222
Årets resultat	-5 997	-263 717
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>3 445 867</b>	<b>1 699 504</b>

### Note 9 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	50 150 000	50 150 000
<b>Sum</b>	<b>50 150 000</b>	<b>50 150 000</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>166 504</b>	<b>429 323</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-5 997	-263 717
Avdrag langsiktig lån	-1 752 360	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 758 357</b>	<b>-263 717</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>160 507</b>	<b>166 504</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
<b>Omløpsmidler</b>	<b>705 269</b>	<b>542 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-544 762</b>	<b>-375 624</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>160 507</b>	<b>166 504</b>



## Resultat og balanse med noter for Abelbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Abelbakken Borettslag

Styreleder	Svein Davidsen (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Halvar Sørgård (sign.)	26.03.2024
Styremedlem	Gerd Petrine Kleivhaug (sign.)	26.03.2024

### For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	02.04.2024
--	---------------------------	------------