



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 865 883
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FABAKKHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Gunn-Evy Johnsen
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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		499 200	470 400
Sum inntekter		499 200	470 400
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 942	20 143
Annen driftskostnad	3,4,5	257 609	194 386
Sum kostnader		291 551	214 529
Driftsresultat		207 649	255 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 975	10 639
Sum finansinntekter		17 975	10 639
Annen rentekostnad		158 960	101 360
Sum finanskostnader		158 960	101 360
Netto finans		140 985	90 721
Ordinært resultat før skattekostnad		66 664	165 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 664	165 150
Årsresultat		66 664	165 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 664	165 150
Sum overføringer og disponeringer		66 664	165 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 433 289	6 433 289
Sum varige driftsmidler		6 433 289	6 433 289
Sum anleggsmidler		6 433 289	6 433 289
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		44 891	38 715
Sum fordringer		44 891	38 715
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		403 404	776 398
Sum omløpsmidler		448 294	815 113
SUM EIENDELER		6 881 583	7 248 402
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 735 394	2 668 730
Sum opptjent egenkapital		2 735 394	2 668 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		2 736 194	2 669 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 891 870	3 329 442
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 111 070	4 548 642
Sum langsiktig gjeld		4 111 070	4 548 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 093	29 095
Skyldige offentlige avgifter		421	0
Annen kortsiktig gjeld		1 805	1 135
Sum kortsiktig gjeld		34 319	30 230
Sum gjeld		4 145 389	4 578 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 881 583	7 248 402
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 111 070	4 548 642



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364148

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 865 883
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FABAKKHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

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: Gunn-Evy Johnsen
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, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		499 200	470 400
Sum inntekter		499 200	470 400
Kostnader			
Lønnskostnad	2	33 942	20 143
Annen driftskostnad	3, 4, 5	257 609	194 386
Sum kostnader		291 551	214 529
Driftsresultat		207 649	255 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 975	10 639
Sum finansinntekter		17 975	10 639
Annen rentekostnad		158 960	101 360
Sum finanskostnader		158 960	101 360
Netto finans		140 985	90 721
Ordinært resultat før skattekostnad		66 664	165 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 664	165 150
Årsresultat		66 664	165 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 664	165 150
Sum overføringer og disponeringer		66 664	165 150



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

6 433 289

6 433 289

Sum varige driftsmidler

6 433 289

6 433 289

Sum anleggsmidler

6 433 289

6 433 289

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

44 891

38 715

Sum fordringer

44 891

38 715

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

403 404

776 398

Sum omløpsmidler

448 294

815 113

SUM EIENDELER

6 881 583

7 248 402

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

800

800

Sum innskutt egenkapital

800

800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

2 735 394

2 668 730

Sum opptjent egenkapital

2 735 394

2 668 730

Sum egenkapital

2 736 194

2 669 530

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9

2 891 870

3 329 442

Øvrig langsiktig gjeld

10

1 219 200

1 219 200

Sum annen langsiktig gjeld

4 111 070

4 548 642



Sum langsiktig gjeld		4 111 070	4 548 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 093	29 095
Skyldige offentlige avgifter		421	0
Annen kortsiktig gjeld		1 805	1 135
Sum kortsiktig gjeld		34 319	30 230
Sum gjeld		4 145 389	4 578 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 881 583	7 248 402
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 111 070	4 548 642



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		499 200	470 400	499 200
Sum inntekter		499 200	470 400	499 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	33 942	20 143	41 135
Revisjonshonorar	3	7 375	6 875	7 400
Årskontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		61 794	58 020	61 792
Kommunale avgifter		78 931	66 970	72 000
Forsikring		26 892	24 995	27 000
Vaktmestertjenester abbl		0	0	8 000
Vedlikehold	4	49 300	7 841	64 473
Andre driftskostnader	5	30 917	27 285	40 000
Sum driftskostnader		291 551	214 529	324 200
Driftsresultat		207 649	255 871	175 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		17 975	10 639	15 000
Rentekostnad		158 960	101 360	150 000
Avdrag		0	0	60 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		140 985	90 721	195 000
Årsresultat		66 664	165 150	-20 000
Overført opptjent egenkapital		66 664	165 150	0
Sum disponert		66 664	165 150	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 433 289	6 433 289
Sum anleggsmidler		6 433 289	6 433 289
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		44 891	38 715
Innestående på driftskonto		403 404	776 398
Sum omløpsmidler		448 294	815 113
SUM EIENDELER		6 881 583	7 248 402



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Oppjent egenkapital	8	2 735 394	2 668 730
Sum egenkapital		2 736 194	2 669 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 891 870	3 329 442
Borettsinnskudd	10	1 219 200	1 219 200
Sum langsiktig gjeld		4 111 070	4 548 642
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 093	29 095
Skyldig off. avgifter		421	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 805	441
Annen kortsiktig gjeld		0	694
Sum kortsiktig gjeld		34 319	30 230
Sum gjeld		4 145 389	4 578 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 881 583	7 248 402
Pantestillelser	11	4 111 070	4 548 642

Fabakkheia Borettslag

Arendal, 11.03.24

Gunn-Evy Johnsen
Styreleder

Dagfinn Falck
Styremedlem

Sabah A Kamil
Styremedlem

34 Fabakkheia Borettslag



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	784 883	685 477
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	66 664	165 150
Avdrag langsiktig gjeld	-437 572	-65 744
B. Periodens endringer disponible midler	-370 908	99 406
C. Disponible midler	413 975	784 883
Omløpsmidler	448 294	815 113
- Kortsiktig gjeld	34 319	30 230
Disponible midler	413 975	784 883



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5111 Periodisert lønn	0	-3 310
5120 Ekstrahjelp	12 075	3 150
5150 Opptjente feriepenger	1 582	387
5300 Styrehonorar	16 000	17 000
5310 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	91	19
5400 Arbeidsgiveravgift	3 971	2 844
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	223	53
Sum	33 942	20 143

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	7 375	6 875
Sum	7 375	6 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Forsikringskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	12 930	0
6603 Vedlikehold Rør	3 500	3 113
6604 Vedlikehold Utvendig	22 870	4 728
Sum	49 300	7 841

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 Anticimex, Container	10 811	9 997
6619 Andre driftskostnader	7 931	1 695
6620 Snørydding	3 625	7 625
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikt	324	162
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 193	300
7720 Generalforsamling	2 195	2 732
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 157	2 095
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	180
Sum	30 917	27 285



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 01.01 6 433 289

Bokført verdi 31.12 6 433 289

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 8 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	2 668 730	2 503 580
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	66 664	165 150
Sum egenkapital 31.12	2 736 194	2 669 530



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:	Refinansiering og oppgradering av borettslager
Lånenummer:	63118130512
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 329 442
Avdrag i perioden:	437 572
Lånesaldo 31.12:	2 891 870

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118130512	8	361 484	2 891 872
Totalt lån pr 31.12. kr. 2 891 870,-			



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 111 070,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 6 433 289,-



Resultat og balanse med noter for Fabakkheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fabakkheia Borettslag

Styreleder	Gunn-Evy Johnsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Sabah A Kamil (sign.)	21.03.2024



Til generalforsamlingen i Fabakkheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fabakkheia 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. Betyggende 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, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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>.

Arendal, 11. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-12 08:25

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.