



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Torgunn Myklebust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

### 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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		460 800	460 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 800</b>	<b>460 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	19 045	33 717
Annen driftskostnad	3,4,5	192 573	980 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>211 617</b>	<b>1 013 728</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>249 183</b>	<b>-552 928</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 587	9 450
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 587</b>	<b>9 450</b>
Annen rentekostnad		73 688	33 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>73 688</b>	<b>33 411</b>
<b>Netto finans</b>		<b>71 101</b>	<b>23 961</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>178 081</b>	<b>-576 890</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 081</b>	<b>-576 890</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 082</b>	<b>-576 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 082	-576 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>178 082</b>	<b>-576 889</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	6 433 289	6 433 289
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 433 289</b>	<b>6 433 289</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 433 289</b>	<b>6 433 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 162	32 006
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 162</b>	<b>32 006</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>684 655</b>	<b>974 871</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>718 817</b>	<b>1 006 877</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 152 106</b>	<b>7 440 166</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 326 756	2 148 674
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 326 756</b>	<b>2 148 674</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 327 556</b>	<b>2 149 474</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 575 178	3 650 702
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 794 378</b>	<b>4 869 902</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 794 378</b>	<b>4 869 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 670	327 591
Annen kortsiktig gjeld		2 502	93 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 172</b>	<b>420 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 824 550</b>	<b>5 290 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 152 106</b>	<b>7 440 166</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	4 794 378	4 869 902



Til generalforsamlingen i Fabakkheia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Fabakkheia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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



Uavhengig revisors beretning - Fabakkheia Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Arendal, 9. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-02-10 10:42

**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.



## Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader		460 800	460 800	460 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>460 800</b>	<b>460 800</b>	<b>460 800</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	19 045	33 717	47 299
Revisjonshonorar	3	6 813	6 625	6 800
Årskontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		55 224	53 877	55 225
Kommunale avgifter		67 683	64 250	68 000
Forsikring		22 956	20 601	22 000
Vaktmestertjenester abbl		4 480	0	8 000
Vedlikehold	4	15 820	807 501	70 176
Andre driftskostnader	5	17 197	24 758	30 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>211 617</b>	<b>1 013 728</b>	<b>310 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>249 183</b>	<b>-552 928</b>	<b>150 300</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		2 587	9 450	1 000
Rentekostnad		73 688	33 411	108 000
Avdrag		0	0	62 500
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>71 101</b>	<b>23 961</b>	<b>169 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 082</b>	<b>-576 889</b>	<b>-19 200</b>
Overført opptjent egenkapital		178 082	-576 889	0
<b>Sum disponert</b>		<b>178 082</b>	<b>-576 889</b>	<b>0</b>



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	6 433 289	6 433 289
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 433 289</b>	<b>6 433 289</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 162	32 006
nnestående på driftskonto		684 655	974 871
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>718 817</b>	<b>1 006 877</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 152 106</b>	<b>7 440 166</b>

**34 Fabakkheia Borettslag**

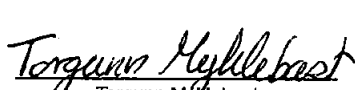


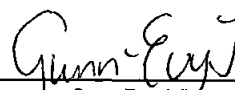
## Balance

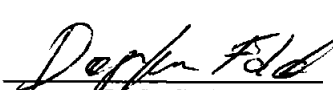
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	7	800	800
Oppført egenkapital	8	2 326 756	2 148 674
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 327 556</b>	<b>2 149 474</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	3 575 178	3 650 702
Borettsinnskudd	10	1 219 200	1 219 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 794 378</b>	<b>4 869 902</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Overandørgjeld		27 670	327 591
Utløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	755
Annenn kortsiktig gjeld		2 502	92 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 172</b>	<b>420 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 824 550</b>	<b>5 290 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 152 106</b>	<b>7 440 166</b>
Pantestillelser	11	4 794 378	4 869 902

Fabakkheia Borettslag

Arendal, 05.02.2021

  
Torgunn Myklebust  
Styreleder

  
Gunn-Evy Johnsen  
Styremedlem

  
Dagfinn Falck  
Styremedlem



## 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 regnskapsskikk 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 leieber 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.



**Noter Fabakkheia Borettslag**

**Note 1 - Disponible midler**

	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>586 087</b>	<b>135 143</b>
3. Endring i disponible midler		
Årets resultat	178 082	-576 889
±drag for gjennomførte påkostninger	0	-1 841 789
Opptak langsiktig gjeld	0	3 700 000
Avdrag langsiktig gjeld	-75 524	-202 829
innfrielse langsiktig gjeld	0	-627 549
<b>3. Periodens endringer disponible midler</b>	<b>102 558</b>	<b>450 944</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>688 645</b>	<b>586 087</b>
Ømløpsmidler	718 817	1 006 877
· Kortsiktig gjeld	30 172	420 790
<b>Disponible midler</b>	<b>688 645</b>	<b>586 087</b>



## Noter Fabakkheia Borettslag

### Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5090 Opptjente feriepenger	0	662
5120 Ekstrahjelp	0	5 513
5210 Fri telefon	2 500	1 000
5300 Styrehonorar	14 500	22 500
5400 Arbeidsgiveravgift	2 045	3 950
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	93
<b>Sum</b>	<b>19 045</b>	<b>33 717</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	6 813	6 625
<b>Sum</b>	<b>6 813</b>	<b>6 625</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 Forsikringsskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	3 137	1 024
6602 Vedlikehold Elektro	8 750	2 223
6604 Vedlikehold Utvendig	144	4 916
6611 Per. vedlikehold Bygg	3 789	789 338
<b>Sum</b>	<b>15 820</b>	<b>807 501</b>

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6390 Anticimex, Container	8 785	8 194
6619 Andre driftskostnader	2 752	3 892
6620 Snørydding	0	4 375
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	300
7720 Generalforsamling	784	1 670
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 196	2 163
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	1 665
<b>Sum</b>	<b>17 197</b>	<b>24 758</b>



## 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 2020	Regnskap 2019
Ånnen egenkapital 01.01	2 148 674	2 725 563
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	178 082	-576 889
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 327 556</b>	<b>2 149 474</b>



**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:	1,80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30,06,2054
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 650 702
Avdrag i perioden:	75 524
Lånesaldo 31.12:	3 575 178

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118130512	8	446 897	3 575 176
Totalt lån pr 31.12: kr. 3 575 178,-			



**Noter Fabakkheia Borettslag**

---

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 11 - Pantestillelse**

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 794 378,- sikret ved pant.

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