



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		460 800	460 800
Sum inntekter		460 800	460 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	30 001	19 045
Annen driftskostnad	3,4,5	190 995	192 573
Sum kostnader		220 996	211 617
Driftsresultat		239 804	249 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		770	2 587
Sum finansinntekter		770	2 587
Annen rentekostnad		63 750	73 688
Sum finanskostnader		63 750	73 688
Netto finans		62 980	71 101
Ordinært resultat før skattekostnad		176 824	178 081
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 824	178 081
Årsresultat		176 824	178 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 824	178 082
Sum overføringer og disponeringer		176 824	178 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		39 885	34 162
Sum fordringer		39 885	34 162
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 183	684 655
Sum omløpsmidler		714 067	718 817
SUM EIENDELER		7 147 356	7 152 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 503 580	2 326 756
Sum opptjent egenkapital		2 503 580	2 326 756



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		2 504 380	2 327 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 395 186	3 575 178
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 614 386	4 794 378
Sum langsiktig gjeld		4 614 386	4 794 378
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 577	27 670
Annen kortsiktig gjeld		4 013	2 502
Sum kortsiktig gjeld		28 590	30 172
Sum gjeld		4 642 976	4 824 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 147 356	7 152 106
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 614 386	4 794 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 274346

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		460 800	460 800
Sum inntekter		460 800	460 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	30 001	19 045
Annen driftskostnad	3, 4, 5	190 995	192 573
Sum kostnader		220 996	211 617
Driftsresultat		239 804	249 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		770	2 587
Sum finansinntekter		770	2 587
Annen rentekostnad		63 750	73 688
Sum finanskostnader		63 750	73 688
Netto finans		62 980	71 101
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		176 824	178 081
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 824	178 081
Årsresultat		176 824	178 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 824	178 082
Sum overføringer og disponeringer		176 824	178 082



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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

39 885

34 162

Sum fordringer

39 885

34 162

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

674 183

684 655

Sum omløpsmidler

714 067

718 817

SUM EIENDELER

7 147 356

7 152 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

800

800

Sum innskutt egenkapital

800

800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

2 503 580

2 326 756

Sum opptjent egenkapital

2 503 580

2 326 756

Sum egenkapital

2 504 380

2 327 556

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9

3 395 186

3 575 178

Øvrig langsiktig gjeld

10

1 219 200

1 219 200

Sum annen langsiktig gjeld

4 614 386

4 794 378



Sum langsiktig gjeld		4 614 386	4 794 378
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 577	27 670
Annen kortsiktig gjeld		4 013	2 502
Sum kortsiktig gjeld		28 590	30 172
Sum gjeld		4 642 976	4 824 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 147 356	7 152 106
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 614 386	4 794 378



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 2021**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		460 800	460 800	460 800
Sum inntekter		460 800	460 800	460 800
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	30 001	19 045	47 299
Revisjonshonorar	3	6 800	6 813	6 800
Årskontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		56 607	55 224	56 606
Kommunale avgifter		64 529	67 683	68 000
Forsikring		23 598	22 956	24 000
Vaktmestertjenester abbl		0	4 480	8 000
Vedlikehold	4	21 006	15 820	66 695
Andre driftskostnader	5	16 055	17 197	32 000
Sum driftskostnader		220 996	211 617	311 800
Driftsresultat		239 804	249 183	149 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		770	2 587	1 000
Rentekostnad		63 750	73 688	70 000
Avdrag		0	0	80 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		62 980	71 101	149 000
Årsresultat		176 824	178 082	0
Overført opptjent egenkapital		176 824	178 082	0
Sum disponert		176 824	178 082	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 433 289	6 433 289
Sum anleggsmidler		6 433 289	6 433 289
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		39 885	34 162
Innestående på driftskonto		674 183	684 655
Sum omløpsmidler		714 067	718 817
SUM EIENDELER		7 147 356	7 152 106



Balance

	Note	Balance 31.12.21	Balance 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	2 503 580	2 326 756
Sum egenkapital		2 504 380	2 327 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 395 186	3 575 178
Borettsinnskudd	10	1 219 200	1 219 200
Sum langsiktig gjeld		4 614 386	4 794 378
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 577	27 670
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		703	0
Annen kortsiktig gjeld		3 310	2 502
Sum kortsiktig gjeld		28 590	30 172
Sum gjeld		4 642 976	4 824 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 147 356	7 152 106
Pantestillelser	11	4 614 386	4 794 378

Fabakkheia Borettslag

Arendal, 11.03.2022


Torgunn Myklebust
Styreleder


Gunn-Evy Johnson
Styremedlem


Dagfinn Falck
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 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 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 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler IB	688 645	586 087
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	176 824	178 082
Avdrag langsiktig gjeld	-179 992	-75 524
B. Periodens endringer disponible midler	-3 168	102 558
C. Disponible midler	685 477	688 645
Omløpsmidler	714 067	718 817
- Kortsiktig gjeld	28 590	30 172
Disponible midler	685 477	688 645



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2021	2020
5090 Opptjente feriepenger	588	0
5091 Opptjente feriepenger over 60 år	28	0
5111 Periodisert lønn	3 310	0
5120 Ekstrahjelp	4 900	0
5210 Fri telefon	1 000	2 500
5300 Styrehonorar	17 000	14 500
5400 Arbeidsgiveravgift	3 088	2 045
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	87	0
Sum	30 001	19 045

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 Revisjon	6 800	6 813
Sum	6 800	6 813

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold Bygg	3 139	3 137
6602 Vedlikehold Elektro	3 728	8 750
6603 Vedlikehold Rør	12 000	0
6604 Vedlikehold Utvendig	951	144
6611 Per. vedlikehold Bygg	1 188	3 789
Sum	21 006	15 820

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2021	2020
6390 Anticimex, Container	9 419	8 785
6619 Andre driftskostnader	1 561	2 752
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikt	117	0
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7720 Generalforsamling	0	784
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 278	2 196
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	180
Sum	16 055	17 197



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 2021	Regnskap 2020
Annen egenkapital 01.01	2 326 756	2 148 674
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	176 824	178 082
Sum egenkapital 31.12	2 504 380	2 327 556



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:	2.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 575 178
Avdrag i perioden:	179 992
Lånesaldo 31.12:	3 395 186

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118130512	8	424 398	3 395 184
Totalt lån pr 31.12. kr. 3 395 186,-			



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 614 386,- sikret ved pant.

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



Til generalforsamlingen i Fabakkheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fabakkheia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Fabakkheia Borettslag

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 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>.

Arendal, 11. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-03-15 20:25

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.