



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Gunn-Evy Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		470 400	460 800
Sum inntekter		470 400	460 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 143	30 001
Annen driftskostnad	3,4,5	194 386	190 995
Sum kostnader		214 529	220 996
Driftsresultat		255 871	239 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 639	770
Sum finansinntekter		10 639	770
Annen rentekostnad		101 360	63 750
Sum finanskostnader		101 360	63 750
Netto finans		90 721	62 980
Ordinært resultat før skattekostnad		165 150	176 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 150	176 824
Årsresultat		165 150	176 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 150	176 824
Sum overføringer og disponeringer		165 150	176 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		38 715	39 885
Sum fordringer		38 715	39 885
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		776 398	674 183
Sum omløpsmidler		815 113	714 067
SUM EIENDELER		7 248 402	7 147 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 668 730	2 503 580
Sum opptjent egenkapital		2 668 730	2 503 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		2 669 530	2 504 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 329 442	3 395 186
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 548 642	4 614 386
Sum langsiktig gjeld		4 548 642	4 614 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 095	24 577
Annen kortsiktig gjeld		1 135	4 013
Sum kortsiktig gjeld		30 230	28 590
Sum gjeld		4 578 872	4 642 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 248 402	7 147 356
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 548 642	4 614 386



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 466438

Enheten

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

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: Gunn-Evy Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		470 400	460 800
Sum inntekter		470 400	460 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	20 143	30 001
Annen driftskostnad	3, 4, 5	194 386	190 995
Sum kostnader		214 529	220 996
Driftsresultat		255 871	239 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 639	770
Sum finansinntekter		10 639	770
Annen rentekostnad		101 360	63 750
Sum finanskostnader		101 360	63 750
Netto finans		90 721	62 980
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 150	176 824
Årsresultat		165 150	176 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 150	176 824
Sum overføringer og disponeringer		165 150	176 824



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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

38 715

39 885

Sum fordringer

38 715

39 885

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

776 398

674 183

Sum omløpsmidler

815 113

714 067

SUM EIENDELER

7 248 402

7 147 356

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

800

800

Sum innskutt egenkapital

800

800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8

2 668 730

2 503 580

Sum opptjent egenkapital

2 668 730

2 503 580

Sum egenkapital

2 669 530

2 504 380

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

9

3 329 442

3 395 186

Øvrig langsiktig gjeld

10

1 219 200

1 219 200

Sum annen langsiktig gjeld

4 548 642

4 614 386



Sum langsiktig gjeld		4 548 642	4 614 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 095	24 577
Annen kortsiktig gjeld		1 135	4 013
Sum kortsiktig gjeld		30 230	28 590
Sum gjeld		4 578 872	4 642 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 248 402	7 147 356
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 548 642	4 614 386



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 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		470 400	460 800	470 400
Sum inntekter		470 400	460 800	470 400
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	20 143	30 001	40 994
Revisjonshonorar	3	6 875	6 800	7 000
Årskontigent boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		58 020	56 607	58 021
Kommunale avgifter		66 970	64 529	72 000
Forsikring		24 995	23 598	25 000
Vaktmestertjenester abbl		0	0	8 000
Vedlikehold	4	7 841	21 006	64 485
Andre driftskostnader	5	27 285	16 055	33 000
Sum driftskostnader		214 529	220 996	310 900
Driftsresultat		255 871	239 804	159 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		10 639	770	500
Rentekostnad		101 360	63 750	80 000
Avdrag		0	0	80 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		90 721	62 980	159 500
Årsresultat		165 150	176 824	0
Overført opptjent egenkapital		165 150	176 824	0
Sum disponert		165 150	176 824	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 433 289	6 433 289
Sum anleggsmidler		6 433 289	6 433 289
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		38 715	39 885
Innestående på driftskonto		776 398	674 183
Sum omløpsmidler		815 113	714 067
SUM EIENDELER		7 248 402	7 147 356

34 Fabakkheia Borettslag

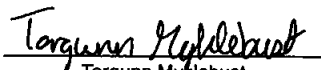


Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	2 668 730	2 503 580
Sum egenkapital		2 669 530	2 504 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 329 442	3 395 186
Borettsinnskudd	10	1 219 200	1 219 200
Sum langsiktig gjeld		4 548 642	4 614 386
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 095	24 577
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		441	703
Annen kortsiktig gjeld		694	3 310
Sum kortsiktig gjeld		30 230	28 590
Sum gjeld		4 578 872	4 642 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 248 402	7 147 356
Pantestillelser	11	4 548 642	4 614 386

Fabakkheia Borettslag

Arendal, 22.04.2023


Torgunn Myklebust
Styreleder


Gunn-Evy Johnsen
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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	685 477	688 645
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	165 150	176 824
Avdrag langsiktig gjeld	-65 744	-179 992
B. Periodens endringer disponible midler	99 406	-3 168
C. Disponible midler	784 883	685 477
Omløpsmidler	815 113	714 067
- Kortsiktig gjeld	30 230	28 590
Disponible midler	784 883	685 477



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5090 Opptjente feriepenger	0	588
5091 Opptjente feriepenger over 60 år	0	28
5111 Periodisert lønn	-3 310	3 310
5120 Ekstrahjelp	3 150	4 900
5150 Opptjente feriepenger	387	0
5210 Fri telefon	0	1 000
5300 Styrehonorar	17 000	17 000
5310 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	19	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 844	3 088
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	53	87
Sum	20 143	30 001

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	6 875	6 800
Sum	6 875	6 800

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	0	3 139
6602 Vedlikehold Elektro	0	3 728
6603 Vedlikehold Rør	3 113	12 000
6604 Vedlikehold Utvendig	4 728	951
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	1 188
Sum	7 841	21 006

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



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6390 Anticimex, Container	9 997	9 419
6619 Andre driftskostnader	1 695	1 561
6620 Snørydding	7 625	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikti	162	117
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	300	0
7720 Generalforsamling	2 732	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 095	2 278
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	180
Sum	27 285	16 055



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 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	2 503 580	2 326 756
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	165 150	176 824
Sum egenkapital 31.12	2 669 530	2 504 380



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:	4.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 395 186
Avdrag i perioden:	65 744
Lånesaldo 31.12:	3 329 442

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118130512	8	416 180	3 329 440
Totalt lån pr 31.12. kr. 3 329 442,-			



Noter Fabakkheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 548 642,- 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 årsregnskapet til Fabakkheia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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, 22. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2023-04-26 11:26

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.