



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 717 462  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: F12 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Fjordgata 12  
9405 HARSTAD

### 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: Sverre Christian Utvåg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### 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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note                     | 2022             | 2021             |
|--|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                          |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |                          |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1,2                      | 1 572 960        | 1 270 456        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                          | <b>1 572 960</b> | <b>1 270 456</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                          |                  |                  |
| Annen driftskostnad                          | 3,4,5,6<br>,7,8,9,<br>10 | 635 968          | 581 307          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                          | <b>635 967</b>   | <b>581 307</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                          | <b>936 993</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                          |                  |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   | 11                       | <b>3 904</b>     | <b>1 002</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   | 12                       | <b>972 607</b>   | <b>515 789</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |                          | <b>-968 703</b>  | <b>-514 787</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                          | <b>936 992</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                          | <b>936 992</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |                          | <b>-31 711</b>   | <b>174 362</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                          |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                          | -31 711          | 174 362          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                          | <b>-31 711</b>   | <b>174 362</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note  | 2022              | 2021              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |       |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 13,16 | 61 143 687        | 61 143 687        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |       | <b>61 143 687</b> | <b>61 143 687</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |       | <b>61 300 222</b> | <b>61 299 188</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |       |                   |                   |
| Kundefordringer                                |       | 696               | 26 434            |
| Andre fordringer                               |       | 41 287            | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>                          |       | <b>41 983</b>     | <b>26 434</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |       |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 14    | 360 750           | 395 757           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       | <b>204 215</b>    | <b>240 256</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |       | <b>246 198</b>    | <b>266 690</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |       | <b>61 546 419</b> | <b>61 565 879</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |       | <b>287 503</b>    | <b>113 141</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |       | <b>330 793</b>    | <b>362 503</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 16,17 | 36 686 212        | 36 686 212        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 15,16 | 24 457 475        | 24 457 475        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>61 143 687</b> | <b>61 143 687</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>61 143 687</b> | <b>61 143 687</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |       | 1 934             | 1 061             |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 70 006            | 58 628            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>71 940</b>     | <b>59 688</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>61 215 627</b> | <b>61 203 375</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>61 546 419</b> | <b>61 565 879</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551061

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 717 462  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: F12 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Fjordgata 12  
9405 HARSTAD

#### 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: Sverre Christian Utvåg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

#### 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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 920 717 462  
F12 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          | 1,2         | 1 572 960        | 1 270 456        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>1 572 960</b> | <b>1 270 456</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftskostnad                          | 3,4,5,6,7   | 635 968          | 581 307          |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>635 967</b>   | <b>581 307</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>936 993</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   | 11          | <b>3 904</b>     | <b>1 002</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   | 12          | <b>972 607</b>   | <b>515 789</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-968 703</b>  | <b>-514 787</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>936 992</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>936 992</b>   | <b>689 149</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-31 711</b>   | <b>174 362</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -31 711          | 174 362          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-31 711</b>   | <b>174 362</b>   |





|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld            | 61 143 687        | 61 143 687        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 | 1 934             | 1 061             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 70 006            | 58 628            |
| Sum kortsiktig gjeld            | 71 940            | 59 688            |
| Sum gjeld                       | 61 215 627        | 61 203 375        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>61 546 419</b> | <b>61 565 879</b> |



Organisasjonsnr: 920 717 462  
F12 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
10

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**



| <b>Årsregnskap 2022 F12 Borettslag</b> |             |                          |                          |                          |                          |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | <b>Note</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
| <b>Inntekter</b>                       |             |                          |                          |                          |                          |
| Innkrevde felleskostnader              | 1           | 1 572 960                | 1 143 180                | 1 115 029                | 2 545 146                |
| Andre driftsinntekter                  | 2           | 0                        | 0                        | 155 427                  | 0                        |
| <b>Sum inntekter</b>                   |             | <b>1 572 960</b>         | <b>1 143 180</b>         | <b>1 270 456</b>         | <b>2 545 146</b>         |
| <b>Kostnader</b>                       |             |                          |                          |                          |                          |
| Revisjonshonorar                       | 3           | 7 813                    | 6 563                    | 5 345                    | 8 000                    |
| Forretningsførerhonorar                |             | 53 280                   | 53 280                   | 53 280                   | 53 280                   |
| Konsulenttjenester                     | 4           | 2 500                    | 2 500                    | 2 500                    | 3 000                    |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 5           | 730                      | 0                        | 8 760                    | 0                        |
| Løpende drifts- og serviceavtaler      | 6           | 15 883                   | 8 760                    | 0                        | 20 000                   |
| Forsikring                             | 7           | 2 503                    | 2 300                    | 2 106                    | 2 300                    |
| Kontingenter                           |             | 0                        | 0                        | 336                      | 0                        |
| Eiendomsavgift og renovasjon           | 8           | 249 823                  | 220 530                  | 209 519                  | 265 000                  |
| Energi og brensel                      | 9           | 74 949                   | 66 000                   | 77 516                   | 70 000                   |
| Andre driftskostnader                  | 10          | 228 487                  | 228 275                  | 221 945                  | 238 876                  |
| <b>Sum kostnader</b>                   |             | <b>635 967</b>           | <b>588 208</b>           | <b>581 307</b>           | <b>660 456</b>           |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>936 993</b>           | <b>554 972</b>           | <b>689 149</b>           | <b>1 884 690</b>         |
| <b>Finansinntekter/finanskostnader</b> |             |                          |                          |                          |                          |
| Finansinntekter                        | 11          | 3 904                    | 411                      | 1 002                    | 2 500                    |
| Finanskostnader                        | 12          | 972 607                  | 540 000                  | 515 789                  | 1 648 724                |
| <b>Resultat finansposter</b>           |             | <b>-968 703</b>          | <b>-539 589</b>          | <b>-514 787</b>          | <b>-1 646 224</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>-31 711</b>           | <b>15 383</b>            | <b>174 362</b>           | <b>238 466</b>           |
| <b>Disponeringer:</b>                  |             |                          |                          |                          |                          |
| Overført til/fra annen egenkapital     |             | -31 711                  | 0                        | 174 362                  | 0                        |
| <b>Sum disponeringer</b>               |             | <b>-31 711</b>           | <b>0</b>                 | <b>174 362</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Disponible midler</b>               |             |                          |                          |                          |                          |
| Disponible midler pr. 01.01            |             | 207 002                  | 207 002                  | 188 141                  | 174 258                  |
| Periodens resultat                     |             | -31 711                  | 15 383                   | 174 362                  | 238 466                  |
| Avdrag på lån                          |             | 0                        | 0                        | 0                        | -240 924                 |
| Innskudd øremerkede midler             |             | -1 034                   | -311                     | -155 501                 | 0                        |
| <b>Endring i disponible midler</b>     |             | <b>-32 744</b>           | <b>15 072</b>            | <b>18 861</b>            | <b>-2 458</b>            |
| <b>Sum disponible midler</b>           |             | <b>174 258</b>           | <b>222 074</b>           | <b>207 002</b>           | <b>171 800</b>           |

F12 Borettslag - Årsregnskap 2022



## Balanse desember 2022 F12 Borettslag

|                                      | Note   | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Varige anleggsmidler</b>          |        |                   |                   |
| Bygninger                            | 13, 16 | 61 143 687        | 61 143 687        |
| <b>Sum varige anleggsmidler</b>      |        | <b>61 143 687</b> | <b>61 143 687</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |        |                   |                   |
| Øremerkede bankinnskudd              | 14     | 156 535           | 155 501           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |        | <b>156 535</b>    | <b>155 501</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>61 300 222</b> | <b>61 299 188</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                   |                   |
| Utestående felleskostnader           |        | 696               | 26 434            |
| Kundefordringer                      |        | 3 232             | 0                 |
| Andre fordringer                     |        | 38 055            | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>41 983</b>     | <b>26 434</b>     |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |        |                   |                   |
| Innestående på driftskonto           |        | 204 215           | 240 256           |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b> |        | <b>204 215</b>    | <b>240 256</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>246 198</b>    | <b>266 690</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>61 546 419</b> | <b>61 565 879</b> |

F12 Borettslag



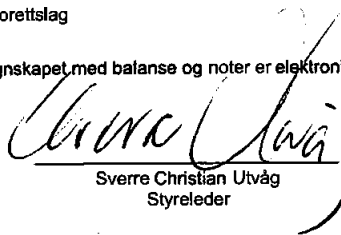
## Balanse desember 2022 F12 Borettslag

|                                 | Note   | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |        |                   |                   |
| Innskutt egenkapital            |        | 75 000            | 75 000            |
| Opptjent egenkapital 01.01      |        | 287 503           | 113 141           |
| Årets endringer i egenkapital   |        | -31 711           | 174 362           |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>    |        | <b>330 793</b>    | <b>362 503</b>    |
| <b>Gjeld</b>                    |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |        |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 16, 17 | 36 686 212        | 36 686 212        |
| Borettsinnskudd                 | 15, 16 | 24 457 475        | 24 457 475        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |        | <b>61 143 687</b> | <b>61 143 687</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |        | 1 934             | 1 061             |
| Påløpne renter                  |        | 48 168            | 21 590            |
| Annen kortsiktig gjeld          |        | 17 910            | 12 972            |
| Gjeld finansieringsforetak      |        | 3 928             | 24 066            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |        | <b>71 940</b>     | <b>59 688</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |        | <b>61 215 627</b> | <b>61 203 375</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |        | <b>61 546 419</b> | <b>61 565 879</b> |

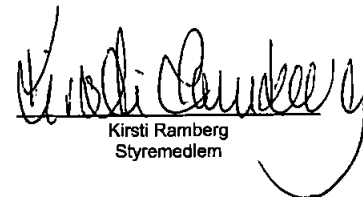
31.12.22

F12 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

  
Sverre Christian Utvåg  
Styreleder

  
Clement Roaldstveit  
Styremedlem

  
Kirsti Ramberg  
Styremedlem

F12 Borettslag



## F12 Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

## F12 Borettslag - noter



## F12 Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                   | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader   | 523 188          | 523 188          | 523 188          | 575 494          |
| Akonto fjernvarme | 76 275           | 80 004           | 0                | 80 004           |
| Renter lån        | 973 497          | 539 988          | 511 873          | 1 648 724        |
| Varmeavgift       | 0                | 0                | 79 968           | 0                |
| Avdrag lån        | 0                | 0                | 0                | 240 924          |
| <b>Sum</b>        | <b>1 572 960</b> | <b>1 143 180</b> | <b>1 115 029</b> | <b>2 545 146</b> |

Borettslaget består av 15 andeler og er en samleeksjon bolig i Eierseksjonssameiet Fjordgata 12 Harstad.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 0                | 0                | 155 427          | 0                |
| <b>Sum</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>155 427</b>   | <b>0</b>         |

### Note 3 - Revisjonshonorar

|            | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon   | 7 813            | 6 563            | 5 345            | 8 000            |
| <b>Sum</b> | <b>7 813</b>     | <b>6 563</b>     | <b>5 345</b>     | <b>8 000</b>     |

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulenttjenester.

### Note 4 - Konsulenthonorar

|                                  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Honorar for økonomisk rådgivning | 2 500            | 2 500            | 2 500            | 3 000            |
| <b>Sum</b>                       | <b>2 500</b>     | <b>2 500</b>     | <b>2 500</b>     | <b>3 000</b>     |

Årlig kostnad for administrasjon av IN-ordning

### Note 5 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

|                                       | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 730              | 0                | 8 760            | 0                |
| <b>Sum</b>                            | <b>730</b>       | <b>0</b>         | <b>8 760</b>     | <b>0</b>         |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

## F12 Borettslag - noter



## F12 Borettslag - noter

### Note 6 - Løpende drifts- og serviceavtaler

|                                      | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Drifts- og serviceavtale brannanlegg | 15 883           | 8 760            | 0                | 20 000           |
| <b>Sum</b>                           | <b>15 883</b>    | <b>8 760</b>     | <b>0</b>         | <b>20 000</b>    |

### Note 7 - Forsikring

|                                     | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 503            | 2 300            | 2 106            | 2 300            |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 503</b>     | <b>2 300</b>     | <b>2 106</b>     | <b>2 300</b>     |

### Note 8 - Eiendomsavgift og renovasjon

|                              | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 146 216          | 133 596          | 124 290          | 160 000          |
| Eiendoms- og festeavgift     | 103 607          | 86 934           | 85 229           | 105 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>249 823</b>   | <b>220 530</b>   | <b>209 519</b>   | <b>265 000</b>   |

### Note 9 - Energi og brensel

|            | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fjernvarme | 74 949           | 66 000           | 77 516           | 70 000           |
| <b>Sum</b> | <b>74 949</b>    | <b>66 000</b>    | <b>77 516</b>    | <b>70 000</b>    |

### Note 10 - Andre driftskostnader

|                               | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader til sameiet   | 215 316          | 215 316          | 212 616          | 223 876          |
| Renhold                       | 4 300            | 5 000            | 4 221            | 5 000            |
| Bank og kortgebyrer           | 3 320            | 1 100            | 896              | 2 000            |
| Forskuttering felleskostnader | 5 007            | 6 859            | 4 213            | 8 000            |
| Andre driftskostnader         | 545              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                    | <b>228 487</b>   | <b>228 275</b>   | <b>221 945</b>   | <b>238 876</b>   |

Felleskostnader til sameiet: borettslaget er en seksjon i Eierseksjonsameiet Fjordgata 12.  
Andre driftskostnader er tinglysningsgebyr til kartverket.  
Boligselskapet har ingen ansatte.

## F12 Borettslag - noter



## F12 Borettslag - noter

### Note 11 - Finansinntekter

|                     | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter bank | 3 904            | 411              | 1 002            | 2 500            |
| <b>Sum</b>          | <b>3 904</b>     | <b>411</b>       | <b>1 002</b>     | <b>2 500</b>     |

### Note 12 - Finanskostnader

|                                    | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 972 607          | 540 000          | 515 789          | 1 648 724        |
| <b>Sum</b>                         | <b>972 607</b>   | <b>540 000</b>   | <b>515 789</b>   | <b>1 648 724</b> |

### Note 13 - Bygninger

Anskaffelsesår 2018

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Oppbrinnelig kostpris           | 61 143 687        |
| <b>Bokført verdi per 31.12.</b> | <b>61 143 687</b> |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jfr. note om vedlikehold.  
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Gnr 57/ bnr 972, snr 4.

| Omsetning av leiligheter 2022: | Salgssum u /fellesgjeld: | Salgssum m /fellesgjeld: |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 stk 3-roms                   | 2 050 000                | 4 665 040                |
| 1 stk 3-roms                   | 2 250 000                | 4 647 120                |

### Note 14 - Øremerkede midler

|                 | 2022           | 2021           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Saldo pr. 01.01 | 155 501        | 0              |
| Innskudd        | 1 034          | 155 501        |
| <b>Sum</b>      | <b>156 535</b> | <b>155 501</b> |

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## F12 Borettslag - noter



**F12 Borettslag - noter**

**Note**

**Note 15 - Borettsinnskudd**

|                 | <b>2022</b> | <b>2021</b>       |
|-----------------|-------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 24 457 475  | 24 457 475        |
| <b>Sum</b>      | <b>16</b>   | <b>24 457 475</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pantestillelser**

|                                     | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 61 143 687  | 61 143 687  |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 61 143 687  | 61 143 687  |

**F12 Borettslag - noter**



F12 Borettslag - noter

Note 17 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Kreditor:</b>                          | <b>DnB Bank ASA</b> |
| <b>Lånenummer:</b>                        | <b>12136680178</b>  |
| <b>Lånetype:</b>                          | Annuitet            |
| <b>Opptaksår:</b>                         | 2018                |
| <b>Rentesats:</b>                         | 4.16 %              |
| <b>Betingelser:</b>                       | Flytende rente      |
| <b>Beregnet innfridd:</b>                 | 20.07.2063          |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b>             | 37 000 000          |
| <b>Lånesaldo 01.01:</b>                   | 36 686 212          |
| <b>Avdrag i perioden:</b>                 | 1 600 000           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>                   | 35 086 212          |
| <b>Andelssaldo 01.01:</b>                 | 0                   |
| <b>Innbetalt IN i perioden:</b>           | 1 600 000           |
| <b>Nedskrevet andelssaldo i perioden:</b> | 0                   |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>                 | 1 600 000           |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>            | 36 686 212          |

Pantegjeld i kredittinstitusjon

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136680178 | 1            | 4 936 800         | 4 936 800       |
|   | 1            | 3 600 000         | 3 600 000       |
|   | 1            | 2 787 712         | 2 787 712       |
|   | 1            | 2 700 000         | 2 700 000       |
|   | 1            | 2 699 280         | 2 699 280       |
|   | 1            | 2 615 040         | 2 615 040       |
|   | 1            | 2 397 120         | 2 397 120       |
|   | 1            | 1 948 620         | 1 948 620       |
|   | 1            | 1 944 000         | 1 944 000       |
|   | 2            | 1 857 600         | 3 715 200       |
|   | 1            | 1 818 240         | 1 818 240       |
|   | 1            | 1 596 120         | 1 596 120       |
|   | 1            | 1 258 560         | 1 258 560       |
|   | 1            | 1 069 520         | 1 069 520       |

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|--------------|-------------------|--------------|
| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag |              |                   |              |
| Lån 12136680178 har første avdrag 20.08.2023 med kr 27 371    | 1            | 4 936 800         | 3 972        |
|   | 1            | 3 600 000         | 2 897        |
|   | 1            | 2 787 712         | 2 243        |
|   | 1            | 2 700 000         | 2 173        |

F12 Borettslag - noter



F12 Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

|   |           |       |
|---|-----------|-------|
| 1 | 2 699 280 | 2 172 |
| 1 | 2 615 040 | 2 104 |
| 1 | 2 397 120 | 1 929 |
| 1 | 1 948 620 | 1 568 |
| 1 | 1 944 000 | 1 564 |
| 2 | 1 857 600 | 1 495 |
| 1 | 1 818 240 | 1 463 |
| 1 | 1 596 120 | 1 284 |
| 1 | 1 258 560 | 1 013 |
| 1 | 1 069 520 | 0     |

F12 Borettslag - noter



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i F12 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for F12 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 8. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZOXSP-Q5E16-A-FUWN-FC5W-GQXFD-KOCB



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-06-08 12:08:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZOXSP-Q5E16-AFUWVW-FC5VW-GQXFD-KOCIB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>