



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		556 800	499 200
Sum inntekter		556 800	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	47 741	33 942
Annen driftskostnad	3,4,5	326 834	257 609
Sum kostnader		374 574	291 551
Driftsresultat		182 226	207 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 224	17 975
Sum finansinntekter		16 224	17 975
Annen rentekostnad		181 438	158 960
Sum finanskostnader		181 438	158 960
Netto finans		165 214	140 985
Ordinært resultat før skattekostnad		17 011	66 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 011	66 664
Årsresultat		17 012	66 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 012	66 664
Sum overføringer og disponeringer		17 012	66 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		59 744	44 891
Sum fordringer		59 744	44 891
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 408	403 404
Sum omløpsmidler		437 152	448 294
SUM EIENDELER		6 870 441	6 881 583
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 752 406	2 735 394
Sum opptjent egenkapital		2 752 406	2 735 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		2 753 206	2 736 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 859 340	2 891 870
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 078 540	4 111 070
Sum langsiktig gjeld		4 078 540	4 111 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 793	32 093
Skyldige offentlige avgifter		589	421
Annen kortsiktig gjeld		2 313	1 805
Sum kortsiktig gjeld		38 695	34 319
Sum gjeld		4 117 235	4 145 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 870 441	6 881 583
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 078 540	4 111 070



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 428542

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		556 800	499 200
Sum inntekter		556 800	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	47 741	33 942
Annen driftskostnad	3, 4, 5	326 834	257 609
Sum kostnader		374 574	291 551
Driftsresultat		182 226	207 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 224	17 975
Sum finansinntekter		16 224	17 975
Annen rentekostnad		181 438	158 960
Sum finanskostnader		181 438	158 960
Netto finans		165 214	140 985
Ordinært resultat før skattekostnad		17 011	66 664
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 011	66 664
Årsresultat		17 012	66 664
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 012	66 664
Sum overføringer og disponeringer		17 012	66 664



Organisasjonsnr: 956 865 883
FABAKKHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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

		59 744	44 891
--	--	--------	--------

Sum fordringer		59 744	44 891
----------------	--	--------	--------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		377 408	403 404
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		437 152	448 294
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		6 870 441	6 881 583
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

	7	800	800
--	---	-----	-----

Sum innskutt egenkapital		800	800
--------------------------	--	-----	-----

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

	8	2 752 406	2 735 394
--	---	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		2 752 406	2 735 394
--------------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital		2 753 206	2 736 194
-----------------	--	-----------	-----------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

	9	2 859 340	2 891 870
--	---	-----------	-----------

Øvrig langsiktig gjeld	10	1 219 200	1 219 200
------------------------	----	-----------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld		4 078 540	4 111 070
----------------------------	--	-----------	-----------



Sum langsiktig gjeld		4 078 540	4 111 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 793	32 093
Skyldige offentlige avgifter		589	421
Annen kortsiktig gjeld		2 313	1 805
Sum kortsiktig gjeld		38 695	34 319
Sum gjeld		4 117 235	4 145 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 870 441	6 881 583
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	4 078 540	4 111 070



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 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		556 800	499 200	556 800
Sum inntekter		556 800	499 200	556 800
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	47 741	33 942	35 430
Revisjonshonorar	3	7 750	7 375	7 800
Årskontigent boligbyggelag		3 040	2 400	2 400
Forretningsførerhonorar bbl		64 884	61 794	64 882
Kommunale avgifter		89 922	78 931	86 000
Forsikring		32 121	26 892	32 200
Vaktmestertjenester abbl		0	0	2 000
Vedlikehold	4	90 699	49 300	61 088
Andre driftskostnader	5	38 418	30 917	40 000
Sum driftskostnader		374 574	291 551	331 800
Driftsresultat		182 226	207 649	225 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		16 224	17 975	15 000
Rentekostnad		181 438	158 960	185 000
Avdrag		0	0	55 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		165 214	140 985	225 000
Årsresultat		17 012	66 664	0
Overført opptjent egenkapital		17 012	66 664	0
Sum disponert		17 012	66 664	0





Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 433 289	6 433 289
Sum anleggsmidler		6 433 289	6 433 289
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		59 744	44 891
Innestående på driftskonto		377 408	403 404
Sum omløpsmidler		437 152	448 294
SUM EIENDELER		6 870 441	6 881 583

34 Fabakkheia Borettslag






Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Opptjent egenkapital	8	2 752 406	2 735 394
Sum egenkapital		2 763 206	2 736 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 859 340	2 891 870
Borettsinnskudd	10	1 219 200	1 219 200
Sum langsiktig gjeld		4 078 540	4 111 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 793	32 093
Skyldig off. avgifter		589	421
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 313	1 805
Sum kortsiktig gjeld		38 695	34 319
Sum gjeld		4 117 235	4 145 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 870 441	6 881 583
Pantestillelser	11	4 078 540	4 111 070

Fabakkheia Borettslag

Arendal, 10.03.25


Gunn-Evy Johnsen
Styreleder


Dagfinn Falck
Styremedlem


Sabah A Kamil
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 regnskapskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opplak 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	413 976	784 883
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	17 012	66 664
Avdrag langsiktig gjeld	-32 530	-437 572
B. Periodens endringer disponible midler	-16 518	-370 908
C. Disponible midler	398 457	413 976
Omløpsmidler	437 152	448 294
- Kortsiktig gjeld	38 695	34 319
Disponible midler	398 457	413 976





Noter Fabakkheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	15 750	12 075
5150 Oppjente feriepenger	2 027	1 582
5300 Styrehonorar	24 000	16 000
5310 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	65	91
5400 Arbeidsgiveravgift	5 614	3 971
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	286	223
Sum	47 741	33 942

Borettslaget har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 750	7 375
Sum	7 750	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	9 982	12 930
6602 Vedlikehold Elektro	199	0
6603 Vedlikehold Rør	0	3 500
6604 Vedlikehold Utvendig	80 518	22 870
Sum	90 699	49 300

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Anticimex, Container	11 471	10 811
6619 Andre driftskostnader	4 765	7 931
6620 Snørødding	10 250	3 625
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikti	232	324
7470 Teknisk support ABBL	2 500	2 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 153	1 193
7720 Generalforsamling	5 749	2 195
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 119	2 157
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	180
Sum	38 418	30 917





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 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	2 735 394	2 668 730
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	17 012	66 664
Sum egenkapital 31.12	2 763 206	2 736 194





Noter Fabakkheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Formål:	Refinansiering og oppgradering av borettslager
Lånenummer:	63118130612
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6,30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	3 700 000
Lånesaldo 01.01:	2 891 870
Avdrag i perioden:	32 530
Lånesaldo 31.12:	2 859 340

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118130512	8	357 418	2 859 344
Totalt lån pr 31.12. kr. 2 859 340,-			





Noter Fabakkheia Borettslag

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 4 078 540,- 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 for Fabakkheia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 10. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-03-21 15:06

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.