



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 497 336  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FALKUM IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

### 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: Per Våtvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### 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, 25.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 052 220	2 876 730
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 052 220</b>	<b>2 876 730</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	116 382	99 267
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	54 494	54 494
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,11	3 693 039	4 361 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 863 915</b>	<b>4 514 971</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-811 695</b>	<b>-1 638 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 716	3 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 716</b>	<b>3 614</b>
Annen rentekostnad	8	340 773	174 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 773</b>	<b>174 350</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 057</b>	<b>-170 736</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 132 752</b>	<b>-1 808 979</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 132 752</b>	<b>-1 808 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 132 753	-1 808 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</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	11,13	12 673 417	12 727 911
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 673 417</b>	<b>12 727 911</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 500	1 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 674 917</b>	<b>12 729 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 322	4 036
Andre fordringer	9	217 005	204 883
<b>Sum fordringer</b>		<b>221 327</b>	<b>208 919</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 473	3 529 057
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>541 473</b>	<b>3 529 057</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>762 801</b>	<b>3 737 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-796 037	336 716
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	12,13	13 644 345	14 502 250
Øvrig langsiktig gjeld	13	360 000	360 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 004 345</b>	<b>14 862 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 004 345</b>	<b>14 862 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		223 140	1 213 785
Annen kortsiktig gjeld		6 269	54 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 409</b>	<b>1 268 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 233 754</b>	<b>16 130 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 470134

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 497 336  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FALKUM IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Skien BBL  
Cappelens gate 11  
3717 SKIEN

**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: Per Våtvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 948 497 336  
FALKUM IV BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 052 220	2 876 730
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 052 220</b>	<b>2 876 730</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	116 382	99 267
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	54 494	54 494
Annen driftskostnad	2,5,6,7,1	3 693 039	4 361 212
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 863 915</b>	<b>4 514 971</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-811 695</b>	<b>-1 638 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 716	3 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 716</b>	<b>3 614</b>
Annen rentekostnad	8	340 773	174 350
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 773</b>	<b>174 350</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-321 057</b>	<b>-170 736</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 132 752</b>	<b>-1 808 979</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 132 752</b>	<b>-1 808 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 132 753	-1 808 977
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</b>



Organisasjonsnr: 948 497 336  
FALKUM IV BORETTSLAG

## 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	11,13	12 673 417	12 727 911
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 673 417</b>	<b>12 727 911</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 500	1 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 674 917</b>	<b>12 729 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 322	4 036
Andre fordringer	9	217 005	204 883
<b>Sum fordringer</b>		<b>221 327</b>	<b>208 919</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 473	3 529 057
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>541 473</b>	<b>3 529 057</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>762 801</b>	<b>3 737 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	-796 037	336 716
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	12,13	13 644 345	14 502 250
Øvrig langsiktig gjeld	13	360 000	360 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 004 345</b>	<b>14 862 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 004 345</b>	<b>14 862 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		223 140	1 213 785
Annen kortsiktig gjeld		6 269	54 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 409</b>	<b>1 268 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 233 754</b>	<b>16 130 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>



Organisasjonsnr: 948 497 336  
FALKUM IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

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**



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Falkum IV borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falkum IV 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.

Porsgrunn, 17.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7MTBM-6C75J-B04JU-888ZJ-BXNTG-NZHPP



# 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."

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-3009005

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-17 13:47:51 UTC



Penneo DokumentInokkelt: 7MTBM-6O7SJ-B04/U-88BJ-BXNTG-NZHPF

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>



## Resultatregnskap Falkum IV borettslag 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 953 360	1 896 480	1 953 420	2 246 262
Vasketillegg fellesareal		93 600	66 960	93 600	93 600
Andre leieinntekter		14 780	9 930	9 600	15 780
Dekning kapitalkostnader renter		328 320	296 640	328 159	507 641
Dekning kapitalkostnader avdrag		660 960	605 520	661 284	773 971
Andre driftsinntekter		1 200	1 200	1 200	1 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 052 220</b>	<b>2 876 730</b>	<b>3 047 263</b>	<b>3 638 454</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	7 563	7 088	7 400	7 700
Styrehonorar	3	102 000	87 000	87 000	102 000
Forretningsførerhonorar		160 664	154 790	160 000	167 900
Andre forvaltningstjenester		8 663	3 142	2 600	2 800
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		15 000	15 000	15 000	15 000
Lønnskostnader	4	14 382	12 267	12 267	14 382
Vedlikehold av eiendom	5, 11	74 900	137 732	0	0
Sommer og vinterkostnader		125 926	117 402	111 000	111 000
Periodisk vedlikehold		1 663 593	2 400 974	2 691 000	0
Kabel-tv og bredbånd		368 162	346 922	367 700	383 600
Forsikring		108 614	102 473	110 900	118 200
Kommunale avgifter	6	795 210	762 048	792 500	835 200
Festeavgifter		4 000	0	0	0
Lys og varme fellesarealer		251 108	206 785	150 000	200 000
Renhold fellesareal		89 775	92 384	98 400	93 800
Andre driftsutgifter	7	19 861	14 472	28 100	28 100
Avskrivninger	11	54 494	54 494	54 500	54 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 863 915</b>	<b>4 514 971</b>	<b>4 808 367</b>	<b>2 254 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-811 695</b>	<b>-1 638 241</b>	<b>-1 761 104</b>	<b>1 384 272</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		19 716	3 614	1 000	1 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 716</b>	<b>3 614</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	8	340 773	174 350	328 159	507 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 773</b>	<b>174 350</b>	<b>328 159</b>	<b>507 641</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-321 057</b>	<b>-170 736</b>	<b>-327 159</b>	<b>-506 641</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</b>	<b>-2 088 263</b>	<b>877 631</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		-1 132 753	-1 808 977	-2 088 263	877 631
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 132 753</b>	<b>-1 808 977</b>	<b>-2 088 263</b>	<b>877 631</b>

Falkum IV borettslag



## Balanse Falkum IV borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 13	53 069	53 069
Bygninger	11, 13	2 977 094	2 977 094
Aktiverte påkostninger	13	9 279 370	9 279 370
Parkeringsplasser	11, 13	191 378	191 378
Asfaltering	11, 13	126 464	148 458
Andre anleggsmidler	11	46 042	78 542
Andelskapital	11	1 500	1 500
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 674 917</b>	<b>12 729 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		4 322	4 036
Andre fordringer	9	210	105
Forskuddsbetalte kostnader		216 795	204 778
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		541 473	3 529 057
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>762 801</b>	<b>3 737 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>

Falkum IV borettslag



## Balanse Falkum IV borettslag desember 2022

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	10	1 500	1 500
Opptjent egenkapital	10	-797 537	335 216
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	13 644 345	14 502 250
Borettsinnskudd	13	360 000	360 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 004 345</b>	<b>14 862 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 220	54 636
Leverandørgjeld		223 140	1 213 785
Annen kortsiktig gjeld		2 049	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 409</b>	<b>1 268 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 233 754</b>	<b>16 130 671</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 437 718</b>	<b>16 467 387</b>

Skien 31.12.2022

Sted \_\_\_\_\_ dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ragnhild Merete Nordgård  
Leder

\_\_\_\_\_  
Britt Lene Hveding Andreassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Paul-Arild Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Torild Tande  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Våtvik  
Styremedlem

Falkum IV borettslag



## Noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Inntektsføringen 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.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

#### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



Noter

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	2 469 555	1 703 353
<b>Endring disponible midler:</b>		
Årets resultat	-1 132 753	-1 808 977
Tilbakeføring av avskrivninger	54 494	54 494
Nedbetaling av lån	-857 905	-12 207 878
Opptak av lån	0	14 728 564
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-1 936 164</b>	<b>766 203</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>533 391</b>	<b>2 469 555</b>
Omløpsmidler	762 801	3 737 976
Kortsiktig gjeld	-229 409	-1 268 421
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>533 391</b>	<b>2 469 555</b>



Noter

**Note 2 - Revisjonshonorar**

	2022	2021
6701 Honorar revisjon	7 563	7 088
<b>Sum</b>	<b>7 563</b>	<b>7 088</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Styrehonorar**

	2022	2021
Styrehonorar	102 000	87 000
<b>Sum</b>	<b>102 000</b>	<b>87 000</b>

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

**Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	14 382	12 267
<b>Sum lønns-, honorar- og personalkostnader</b>	<b>14 382</b>	<b>12 267</b>



## Noter

### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	42 912	102 992
6630 Andre kostnader utv. anlegg	3 763	14 578
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	28 226	20 162
<b>Sum</b>	<b>74 900</b>	<b>137 732</b>

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

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6320 Vann, avløp og renovasjon	642 564	0
7760 Eiendomsskatt	152 646	762 048
<b>Sum</b>	<b>795 210</b>	<b>762 048</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 500	2 500
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 140	1 080
7520 Premie husleiefond	2 157	2 099
7710 Styre og bedriftsforsamlingsmøter	2 860	0
7720 Generalforsamling	4 426	2 066
7740 Øresdiff	1	0
7770 Bank- og kortgebyr	4 865	4 850
7790 Andre kostnader	913	1 877
<b>Sum</b>	<b>19 861</b>	<b>14 472</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	2022	2021
8150 Rentekostnader	340 773	174 350
<b>Sum</b>	<b>340 773</b>	<b>174 350</b>

### Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
1520 Avregning purregebyr restanse	210	105
<b>Sum</b>	<b>210</b>	<b>105</b>



## Noter

### Note 10 - Egenkapital

	2022	2021
2030 Andelskapital	1 500	1 500
2075 Akkumulert resultat	-797 537	335 216
<b>Sum</b>	<b>-796 037</b>	<b>336 716</b>

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

### Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Påkostning Parkeringsplas: bygg	Tomter	Andre anleggsmidler	Asfaltering	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 977 094	9 279 370	191 378	53 069	162 500	219 938
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 977 094	9 279 370	191 378	53 069	162 500	219 938
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	116 458	93 473
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 977 094	9 279 370	191 378	53 069	46 042	126 464
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	32 500	21 994
Antatt levetid i år :					5	10

	Andeler langsiktig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 500

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet, men er vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt jfr. note for vedlikehold.



## Noter

### Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebank 1</b>
Formål:	<b>Sørøst-Norge</b>
Lånenummer:	refinansiering + dreneringsarbeide
Lånetype:	<b>26107364209</b>
Opptaksår:	Annuitet
Rentesats:	2021
Beregnet innfridd:	3.59 %
Opprinnelig lånebeløp:	28.09.2036
Lånesaldo 01.01:	14 728 564
Avdrag i perioden:	14 502 250
Lånesaldo 31.12:	857 905
	<b>13 644 345</b>

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-13 644 345	-14 502 250
Borettsinnskudd	-360 000	-360 000
<b>Sum</b>	<b>-14 004 345</b>	<b>-14 862 250</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	53 069	53 069
Asfaltering	126 464	148 458
Bygninger/påkostninger	12 447 842	12 447 842
<b>Sum</b>	<b>12 627 375</b>	<b>12 649 369</b>



Resultat og balanse med noter for Falkum IV borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Falkum IV borettslag**

Styreleder	Ragnhild Merete Nordgård (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Per Våtvik (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Britt Lene Hveding Andreassen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Paul-Arild Karlsen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Inger Torild Tande (sign.)	14.03.2023