



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 626 733
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL HJORTESTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Ken Morgan Nordeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 200	1 671 600
Sum inntekter		1 825 200	1 671 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2	83 065	77 930
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 101 567	1 050 041
Sum kostnader		1 184 631	1 127 970
Driftsresultat		640 569	543 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 792	2 421
Sum finansinntekter		4 792	2 421
Annen finanskostnad		99 684	63 673
Sum finanskostnader		99 684	63 673
Netto finans		-94 892	-61 252
Ordinært resultat før skattekostnad		545 676	482 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 676	482 377
Årsresultat		545 677	482 378
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		545 677	482 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,8,14	7 800 780	7 800 780
Maskiner og anlegg	7	52 971	0
Sum varige driftsmidler		7 853 751	7 800 780
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	423 272	261 738
Sum finansielle anleggsmidler		423 272	261 738
Sum anleggsmidler		8 277 023	8 062 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		199 929	186 994
Sum fordringer		199 929	186 994
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 255	777 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 255	777 651
Sum omløpsmidler		909 184	964 645
SUM EIENDELER		9 186 207	9 027 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	3 200	3 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	4 138 232	3 592 554
Sum opptjent egenkapital		4 138 232	3 592 554
Sum egenkapital	10	4 141 432	3 595 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,14	3 896 083	4 223 899
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	891 000	891 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Sum langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 432	194 572
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	135 260	121 938
Sum kortsiktig gjeld		257 692	316 510
Sum gjeld		5 044 775	5 431 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 186 207	9 027 163



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355429

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 626 733
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL HJORTESTIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Ken Morgan Nordeide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

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, 19.04.2023



Organisasjonsnr: 954 626 733
AL HJORTESTIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 825 200	1 671 600
Sum inntekter		1 825 200	1 671 600
Kostnader			
Lønnskostnad	2	83 065	77 930
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 101 567	1 050 041
Sum kostnader		1 184 631	1 127 970
Driftsresultat		640 569	543 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 792	2 421
Sum finansinntekter		4 792	2 421
Annen finanskostnad		99 684	63 673
Sum finanskostnader		99 684	63 673
Netto finans		-94 892	-61 252
Ordinært resultat før skattekostnad		545 676	482 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		545 676	482 377
Årsresultat		545 677	482 378
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		545 677	482 378



Organisasjonsnr: 954 626 733
AL HJORTESTIEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,8,14	7 800 780	7 800 780
Maskiner og anlegg	7	52 971	0
Sum varige driftsmidler		7 853 751	7 800 780

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	423 272	261 738
Sum finansielle anleggsmidler		423 272	261 738

Sum anleggsmidler		8 277 023	8 062 518
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		199 929	186 994
Sum fordringer		199 929	186 994

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 255	777 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 255	777 651

Sum omløpsmidler		909 184	964 645
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		9 186 207	9 027 163
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	4 138 232	3 592 554
Sum opptjent egenkapital		4 138 232	3 592 554

Sum egenkapital	10	4 141 432	3 595 754
------------------------	-----------	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,14	3 896 083	4 223 899
Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	891 000	891 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Sum langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 432	194 572
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	135 260	121 938
Sum kortsiktig gjeld		257 692	316 510
Sum gjeld		5 044 775	5 431 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 186 207	9 027 163



Organisasjonsnr: 954 626 733
AL HJORTESTIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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



Disponible midler for AL Hjortestien Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	648 135	582 466
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	545 677	482 378
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	445	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-53 416	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-327 816	-336 597
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-161 534	-80 112
C: Årets endring disponible midler	3 357	65 669
D: Disponible midler 31.12.	651 492	648 135
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	651 130	647 671



Resultatregnskap pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 366 272	1 234 560	1 366 284	1 428 300
Innkrevde felleskostnader renter		86 784	76 800	86 800	175 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		342 144	330 240	342 500	312 900
Leieinntekt garasjer		30 000	30 000	30 000	30 000
Sum inntekter		1 825 200	1 671 600	1 825 584	1 946 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 489	6 053	6 400	6 800
Styrehonorar	2	72 800	68 300	80 300	76 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 265	9 630	11 400	10 800
Forretningsførerhonorar		69 264	67 284	69 300	72 000
Medlemskontigent		6 399	6 399	6 500	6 400
Kontigent NBBL		3 648	3 456	3 600	3 800
Sikringsfond felleskostnader		3 840	3 456	3 600	3 800
Div. tjenester		913	0	0	0
Brøyting - strøring		72 094	17 450	50 000	52 500
Plenklipp		28 250	26 038	43 100	43 100
Vedlikehold	3	113 962	176 959	288 000	220 000
Kabel-tv		248 082	236 561	249 000	260 500
Forsikring		61 115	54 564	59 400	68 100
Kommunale avgifter		313 852	288 506	303 400	376 600
Energi, strøm		104 876	99 820	110 000	142 100
Renhold, fellesareal		51 303	47 869	50 300	50 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	749	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	913	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		75	0	0	0
Andre driftskostnader	4	13 789	13 964	36 600	35 000
Bomiljø		3 171	0	0	0
Avskrivninger	5	445	0	0	0
Sum driftskostnader		1 184 631	1 127 970	1 370 900	1 428 300
Driftsresultat		640 569	543 630	454 684	518 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 792	2 421	300	1 200
Rentekostnad		99 684	63 673	86 800	175 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-94 892	-61 252	-86 500	-174 300
Årsresultat		545 677	482 378	368 184	344 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		545 677	482 378	0	0
Sum overføringer		545 677	482 378	0	0

AL Hjortestien Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 643 673	6 643 673
Tomter	8, 14	553 332	553 332
Garasjer	6, 14	603 775	603 775
Andre driftsmidler	7	52 971	0
Sum varige driftsmidler		7 853 751	7 800 780
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	423 272	261 738
Sum finansielle anleggsmidler		423 272	261 738
Sum anleggsmidler		8 277 023	8 062 518
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		362	464
Andre leierestanser		170	455
Periodisert kostnad		199 397	186 075
Sum fordringer		199 929	186 994
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		709 255	777 651
Sum bankinnskudd og liknende		709 255	777 651
Sum omløpsmidler		909 184	964 645
SUM EIENDELER		9 186 207	9 027 163

AL Hjortestien Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	10	4 138 232	3 592 554
Sum egenkapital	10	4 141 432	3 595 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	3 896 083	4 223 899
Borettsinnskudd	12, 14	800 000	800 000
Garasje innskudd	13	91 000	91 000
Sum langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 984	400
Andre forskuddsbetalte leier		100	0
Gjeld mellomregning		16	0
Leverandørgjeld		122 432	194 572
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		801	358
Garasje drift 1	15	124 359	121 180
Sum kortsiktig gjeld		257 692	316 510
Sum gjeld		5 044 775	5 431 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 186 207	9 027 163

Porsgrunn 31.12.2022
AL Hjortestien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ken Morgan Nordeide
Leder

Siri Mathisen
Styremedlem

Eva Gundersen
Styremedlem

AL Hjortestien Borettslag



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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 vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 489	6 053
Sum	6 489	6 053

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	72 800	68 300
Sum	72 800	68 300

Beløpet er totalt styrehonorar.

AL Hjortestien Borettslag



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	2 116	65 845
6603 Vedlikehold av el.anlegg	47 408	8 497
6604 Vedlikehold uteanlegg	64 438	92 048
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	569
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	113 962	176 959

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	5 996	3 595
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 610	1 540
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 186	2 587
7790 Andre kostnader	2 000	4 865
Sum	13 789	13 964

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	445	0
Sum	445	0



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	603 775	603 775
Sum	603 775	603 775

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	53 416
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 416
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	445
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 971
Årets avskrivninger :	445
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 643 673	553 332
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 643 673	553 332
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 643 673	553 332
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	423 272	261 738
Sum	423 272	261 738

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 200	3 200
2052 Annen egenkapital	2 492 800	2 492 800
2070 Akkumulert resultat	1 645 432	1 099 754
Sum	4 141 432	3 595 754

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Utskifting sikringsskap, kloakkrør m.m.	4 stk garasjer			4 stk. garasjer	Utskifting sikringsskap, kloakkrør m.m.
Lånenummer:	12138281327	12135886554	12124149000	94947045568	94947045576	94947045584
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2012	2019	2019	2019
Rentesats:	2.90 %	2.90 %	2.90 %	3.75 %	3.75 %	3.75 %
Beregnet innfridd:	16.08.2019	12.08.2019	12.08.2019	30.06.2032	30.12.2047	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	512 775	5 170 000	3 733 768	495 299	800 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	3 083 232	461 474	679 193
Avdrag i perioden:	0	0	0	265 057	13 635	49 124
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	2 818 175	447 839	630 069
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	1 467 800	389 997	384 438

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045568	32	88 068	2 818 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045576	32	13 995	447 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045584	32	19 690	630 080

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	14	800 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	91 000	91 000
Sum	91 000	91 000

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 896 083	4 223 899
Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	4 696 083	5 023 899

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	553 332	553 332
Bygninger, garasjer og boder	7 247 448	7 247 448
Sum	7 800 780	7 800 780

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	124 359	121 180
Sum	124 359	121 180

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for AL Hjortestien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Hjortestien Borettslag

Styreleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Siri Mathisen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Eva Gundersen (sign.)	20.02.2023



Styret i AL Hjortestien Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 20.03.2023 kl.18:00
Styrerom kjeller 49b

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 23. mai kl. 18.00



7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Montering av varmepumper kjellere

Forslag til vedtak: Det vedtas å avsette inntil kr 35000,- pr varmepumpe for oppvarming av kjellerrom/ganger

Styrets innstilling: Forslaget vedtas da dette vil være med på å redusere oppvarmingskostnadene på fellesareal samt holde kjeller tørr og temperert ved hjelp av relativt lav strømforbruk

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i AL Hjortestien Borettslag for 2022

Generell informasjon

AL Hjortestien Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Ken Morgan Nordeide, Flyravegen 4
Styremedlem, Eva Gundersen, Hjortestien 51 A
Styremedlem, Siri Mathisen, Hjortestien 47 A
Varamedlem, Marius Alvestad, Hjortestien 45 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2022 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 11 protokolererte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det er oppdaget vanninntrengning i 45 og 47. 45 via terreng og 47 via kledning/overgang kledning/tak. Vi har også montert elbil lader som vi pr d.d venter på tilkobling av lede på.

Fremtidsplaner

Vi sjekker ut muligheten for å montere vannmålere for å redusere de kommunale VA utgiftene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2023



Disponible midler for AL Hjortestien Borettslag pr. 31.12.22

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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 resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.22	Pr. 31.12.21
A: Disponible midler per 01.01.	648 135	582 466
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	545 677	482 378
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	445	0
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-53 416	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-327 816	-336 597
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-161 534	-80 112
C: Årets endring disponible midler	3 357	65 669
D: Disponible midler 31.12.	651 492	648 135
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	651 130	647 671



Resultatregnskap pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 366 272	1 234 560	1 366 284	1 428 300
Innkrevde felleskostnader renter		86 784	76 800	86 800	175 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		342 144	330 240	342 500	312 900
Leieinntekt garasjer		30 000	30 000	30 000	30 000
Sum inntekter		1 825 200	1 671 600	1 825 584	1 946 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 489	6 053	6 400	6 800
Styrehonorar	2	72 800	68 300	80 300	76 500
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 265	9 630	11 400	10 800
Forretningsførerhonorar		69 264	67 284	69 300	72 000
Medlemskontigent		6 399	6 399	6 500	6 400
Kontigent NBBL		3 648	3 456	3 600	3 800
Sikringsfond felleskostnader		3 840	3 456	3 600	3 800
Div. tjenester		913	0	0	0
Brøyting - strøing		72 094	17 450	50 000	52 500
Plenklipp		28 250	26 038	43 100	43 100
Vedlikehold	3	113 962	176 959	288 000	220 000
Kabel-tv		248 082	236 561	249 000	260 500
Forsikring		61 115	54 564	59 400	68 100
Kommunale avgifter		313 852	288 506	303 400	376 600
Energi, strøm		104 876	99 820	110 000	142 100
Renhold, fellesareal		51 303	47 869	50 300	50 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	749	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	913	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		75	0	0	0
Andre driftskostnader	4	13 789	13 964	36 600	35 000
Bomiljø		3 171	0	0	0
Avskrivninger	5	445	0	0	0
Sum driftskostnader		1 184 631	1 127 970	1 370 900	1 428 300
Driftsresultat		640 569	543 630	454 684	518 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 792	2 421	300	1 200
Rentekostnad		99 684	63 673	86 800	175 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-94 892	-61 252	-86 500	-174 300
Årsresultat		545 677	482 378	368 184	344 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		545 677	482 378	0	0
Sum overføringer		545 677	482 378	0	0



Balanse pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 643 673	6 643 673
Tomter	8, 14	553 332	553 332
Garasjer	6, 14	603 775	603 775
Andre driftsmidler	7	52 971	0
Sum varige driftsmidler		7 853 751	7 800 780
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	423 272	261 738
Sum finansielle anleggsmidler		423 272	261 738
Sum anleggsmidler		8 277 023	8 062 518
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		362	464
Andre leierestanser		170	455
Periodisert kostnad		199 397	186 075
Sum fordringer		199 929	186 994
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		709 255	777 651
Sum bankinnskudd og liknende		709 255	777 651
Sum omløpsmidler		909 184	964 645
SUM EIENDELER		9 186 207	9 027 163



Balanse pr 31.12.22 for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	10	4 138 232	3 592 554
Sum egenkapital	10	4 141 432	3 595 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 14	3 896 083	4 223 899
Borettsinnskudd	12, 14	800 000	800 000
Garasje innskudd	13	91 000	91 000
Sum langsiktig gjeld		4 787 083	5 114 899
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 984	400
Andre forskuddsbetalte leier		100	0
Gjeld mellomregning		16	0
Leverandørgjeld		122 432	194 572
Skyldig off. myndigheter		0	0
Påløpne renter		801	358
Garasje drift 1	15	124 359	121 180
Sum kortsiktig gjeld		257 692	316 510
Sum gjeld		5 044 775	5 431 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 186 207	9 027 163

Porsgrunn 31.12.2022
AL Hjortestien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ken Morgan Nordeide
Leder

Siri Mathisen
Styremedlem

Eva Gundersen
Styremedlem

AL Hjortestien Borettslag

7



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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 vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6701 Revisjon boligselskap	6 489	6 053
Sum	6 489	6 053

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	72 800	68 300
Sum	72 800	68 300

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	2 116	65 845
6603 Vedlikehold av el.anlegg	47 408	8 497
6604 Vedlikehold uteanlegg	64 438	92 048
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	569
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	113 962	176 959

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6462 Containerleie, søppeltømming	5 996	3 595
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 350	730
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 610	1 540
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 186	2 587
7790 Andre kostnader	2 000	4 865
Sum	13 789	13 964

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6010 Avskrivninger	445	0
Sum	445	0



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note

Note 6 - Garasjer

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1110 Garasjer	603 775	603 775
Sum	603 775	603 775

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	53 416
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 416
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	445
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 971
Årets avskrivninger :	445
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 643 673	553 332
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 643 673	553 332
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 643 673	553 332
Anskaffelsesår :	1976	1976
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	423 272	261 738
Sum	423 272	261 738

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	3 200	3 200
2052 Annen egenkapital	2 492 800	2 492 800
2070 Akkumulert resultat	1 645 432	1 099 754
Sum	4 141 432	3 595 754

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Utskifting sikringsskap, kloakkrør m.m.	4 stk garasjer			4 stk. garasjer	Utskifting sikringsskap, kloakkrør m.m.
Lånenummer:	12138281327	12135886554	12124149000	94947045568	94947045576	94947045584
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2012	2019	2019	2019
Rentesats:	2.90 %	2.90 %	2.90 %	3.75 %	3.75 %	3.75 %
Beregnet innfridd:	16.08.2019	12.08.2019	12.08.2019	30.06.2032	30.12.2047	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	512 775	5 170 000	3 733 768	495 299	800 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	3 083 232	461 474	679 193
Avdrag i perioden:	0	0	0	265 057	13 635	49 124
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	2 818 175	447 839	630 069
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	1 467 800	389 997	384 438

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045568	32	88 068	2 818 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045576	32	13 995	447 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947045584	32	19 690	630 080

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	14	800 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for AL Hjortestien Borettslag orgnr: 954 626 733

Note 13 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2253 Innskudd garasjer	91 000	91 000
Sum	91 000	91 000

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	3 896 083	4 223 899
Borettsinnskudd	800 000	800 000
Sum	4 696 083	5 023 899

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	553 332	553 332
Bygninger, garasjer og boder	7 247 448	7 247 448
Sum	7 800 780	7 800 780

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2923 Garasjedrift	124 359	121 180
Sum	124 359	121 180

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.



Resultat og balanse med noter for AL Hjortestien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Hjortestien Borettslag

Styreleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Siri Mathisen (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Eva Gundersen (sign.)	20.02.2023



Building a better
working world

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 AL Hjortestien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Hjortestien 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 oppfylder 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 avvikle 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo document key: UYEVJ-00FOT-2FWGK-AZ478-G0HJY-M1WYU



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UYEVJ-00FOT-2FWGK-AZ478-G0HJY-MT1WYU

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>



Building a better
working world

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 AL Hjortestien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Hjortestien 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 oppfylder 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 avvikle 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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, 23.02.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Pemneo document key: UYEVJ-00FOT-2FWGK-AZ478-G0HJY-M1WYU



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."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2023-02-23 18:53:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UYEVJ-00FOT-2FWGK-AZ478-G0HJY-MT1WYU

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>