



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV 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: Morten Th. Zimarseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 770 696	1 624 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 696</b>	<b>1 624 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1,3,4,5	4 086 168	740 061
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 147 781</b>	<b>801 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 377 085</b>	<b>822 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 026	1 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 026</b>	<b>1 469</b>
Annen finanskostnad		110 488	84 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110 488</b>	<b>84 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 462</b>	<b>-82 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 480 548</b>	<b>739 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 480 548</b>	<b>739 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</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	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	105 778	125 240
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 741 612</b>	<b>2 761 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	8	203 408	202 594
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>203 408</b>	<b>202 594</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 945 020</b>	<b>2 963 668</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		95 364	86 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 364</b>	<b>86 493</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 394	322 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 885 394</b>	<b>322 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 980 758</b>	<b>409 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	600	600



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-2 878 842	-398 295
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 842</b>	<b>-398 295</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	6 688 717	3 551 040
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		953 379	58 745
Annen kortsiktig gjeld	13	6 283	5 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>959 662</b>	<b>64 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 804 019</b>	<b>3 770 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368820

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV 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: Morten Th. Zimarseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 770 696	1 624 248
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 696</b>	<b>1 624 248</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	4 086 168	740 061
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 147 781</b>	<b>801 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 377 085</b>	<b>822 573</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 026	1 469
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 026</b>	<b>1 469</b>
Annen finanskostnad		110 488	84 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>110 488</b>	<b>84 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 462</b>	<b>-82 720</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 480 548</b>	<b>739 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 480 548</b>	<b>739 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</b>



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	105 778	125 240
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 741 612</b>	<b>2 761 074</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	203 408	202 594
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>203 408</b>	<b>202 594</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 945 020</b>	<b>2 963 668</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		95 364	86 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 364</b>	<b>86 493</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 394	322 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 885 394</b>	<b>322 903</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 980 758</b>	<b>409 396</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-2 878 842	-398 295
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 878 842</b>	<b>-398 295</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>
------------------------	----------	-------------------	-----------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	6 688 717	3 551 040
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		953 379	58 745
Annen kortsiktig gjeld	13	6 283	5 334
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>959 662</b>	<b>64 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 804 019</b>	<b>3 770 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV 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 Lundejordet IV 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.	345 317	147 659
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 480 547	739 853
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	12 712
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-90 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	3 137 677	-368 830
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-814	-96 078
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>675 778</b>	<b>197 658</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 021 096</b>	<b>345 317</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 015 181</b>	<b>339 814</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 317 384	1 186 344	1 317 400	1 136 000
Innkrevde felleskostnader renter		77 400	101 160	77 400	271 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		375 912	336 744	375 900	365 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 696</b>	<b>1 624 248</b>	<b>1 770 700</b>	<b>1 773 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 900	6 300
Styrehonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 500	63 000
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	5 000
Kontigent NBBL		2 736	2 592	2 500	2 500
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 500	2 500
Brøyting - strøing		16 714	20 081	25 000	25 000
Plenklipp		34 438	36 750	35 000	50 000
Vedlikehold	3	3 367 905	59 877	240 000	140 000
Serviceavtaler		1 433	1 385	0	0
Kabel-tv		127 871	119 230	125 500	134 400
Forsikring		49 892	46 631	52 700	53 900
Kommunale avgifter		295 764	297 012	318 000	369 100
Energi, strøm		7 325	53 097	201 000	75 000
Renhold, fellesareal		68 321	9 498	60 000	61 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 796	0	1 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		669	0	0	0
Andre driftskostnader	4	11 753	9 509	25 400	25 400
Avskrivninger	5	19 462	12 712	10 500	19 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 147 781</b>	<b>801 675</b>	<b>1 232 100</b>	<b>1 101 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 377 085</b>	<b>822 573</b>	<b>538 600</b>	<b>671 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 026	1 469	1 000	2 000
Rentekostnad		110 488	84 189	77 400	271 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-103 462</b>	<b>-82 720</b>	<b>-76 400</b>	<b>-269 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</b>	<b>462 200</b>	<b>402 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-2 480 547	739 853	0	0
Sum overføringer		-2 480 547	739 853	0	0

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	105 778	125 240
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 741 612</b>	<b>2 761 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	203 408	202 594
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>203 408</b>	<b>202 594</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 945 020</b>	<b>2 963 668</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 915	5 503
Andre leierestanser		522	210
Periodisert kostnad		88 927	80 780
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 364</b>	<b>86 493</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 885 394	322 903
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 885 394</b>	<b>322 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 980 758</b>	<b>409 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Opptjent egenkapital	9	-2 878 842	-398 295
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	6 688 717	3 551 040
Borettsinnskudd	11, 12	155 640	155 640
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		953 379	58 745
Påløpne renter		1 133	184
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>959 662</b>	<b>64 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 804 019</b>	<b>3 770 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Lundejordet IV Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Th. Zimarseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lisbet Fines  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Renate Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Bergersen  
Styremedlem

**Lundejordet IV Borettslag**



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### 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	6 073	5 687
<b>Sum</b>	<b>6 073</b>	<b>5 687</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
<b>Sum</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	3 258 920	25 587
6602 Vedlikehold VVS	49 333	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	9 333	965
6604 Vedlikehold uteanlegg	50 319	33 325
<b>Sum</b>	<b>3 367 905</b>	<b>59 877</b>

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
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 862
6462 Containerleie, søppeltømming	5 607	2 991
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 242	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 381	1 952
<b>Sum</b>	<b>11 753</b>	<b>9 509</b>

### 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	19 462	12 712
<b>Sum</b>	<b>19 462</b>	<b>12 712</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 250	25 284
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	78 750	27 028
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

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.



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 615 498	20 336
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 615 498	20 336
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 615 498	20 336
Anskaffelsesår :	1956	1956
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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	203 408	202 594
<b>Sum</b>	<b>203 408</b>	<b>202 594</b>

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

### Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 878 842	-398 295
<b>Sum</b>	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitalen vurderes å være positiv.



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	4.40 %	4.40 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	0	1 430 057	2 120 983
Avdrag i perioden:	0	229 492	132 831
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	1 200 565	1 988 152
Saldo 5 år frem i tid:	3 446 186	0	1 336 315

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	90 043	540 258
	12	82 840	994 080
	6	75 636	453 816
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	54 373	326 238
	12	50 024	600 288
	6	45 674	274 044
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 26 751	6	158 514	404
	12	145 833	372
	6	133 152	339

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>155 640</b>	<b>155 640</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 688 717	3 551 040
Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
<b>Sum</b>	<b>2 635 834</b>	<b>2 635 834</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2998 Oppgjørskonto for RF betalinger	5 150	5 150
<b>Sum</b>	<b>5 150</b>	<b>5 150</b>

Lundejordet IV Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lundejordet IV Borettslag**

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Renate Isaksen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	14.03.2023



## Styret i Lundejordet IV Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Sted og tid

Torsdag 20.04.2023 kl.18:00

Primært møtes vi på "uteplassen" i hagen. Dersom dårlig være i store kjeller rom Gunnar Knudsens gate 10 inngang B

### 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

Sittende styre har sagt seg villig til gjenvalg, sammen med en vara.

Ny vare forslag; Eva R. Stubberød GK 10 A H0102

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til styre vedtas

### 6. Valg av valgkomite

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



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 Lundejordet IV Borettslag for 2022

### Generell informasjon

Lundejordet IV 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, Morten Th. Zimarseth, Gunnar Knudsens gate 10 B  
Styremedlem, Anne Bergersen, Gunnar Knudsens gate 10 B  
Styremedlem, Lisbet Fines, Gunnar Knudsens gate 8 B  
Styremedlem, Renate Isaksen, Gunnar Knudsens gate 8 A  
Varamedlem, Tom Roger Tveit, Gunnar Knudsens gate 10 B

Antall kvinner: 3 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 4 styremøter, hvor 11 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Styremedlemmene har også hatt utstrakt kontakt på Mail og telefon i forbindelse med gjennomføring av vedlikehold og oppussing av borettslaget

Februar 2023 var alle arbeider med utskiftning av vinduer - dører - maling og slutt oppgradering av de store kjeller rommene avsluttet, innenfor budsjett.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Oppgradere borettslagets bos standard med energisparing, og bruks vennlighet som hoved fokus. Reaksjon av energi behov i felles rom og leiligheter. Forbedre lys forholdene i stuene ved å få mer glass i dør til veranda, og bedre isolasjon.

Vedlikeholds kartlegging.

ENØK tiltak.

Slutføring av en 10 års vedlikeholds plan. 2013 - 2023 som omfattet utemiljø - Vann og avløp - Felles varmtvann - Strømsparende tiltak - LED belysning i alle felles rom

Utskiftning av alle vinduer også loft og kjeller rom, veranda dører, ytterdører. Alle med oppgradert U verdi og støy dempende glass.

Vedlikehold av trappeganger, med oppgradering og moderne men tidsriktige farger.



Rehabilitering av "fyrrom" store kjeller rom etter oppgradering av bunn ledninger og vann ledninger.

## Fremtidsplaner, lage en ny vedlikeholds plan for EL anlegget i borettslaget med finansiering

Borettslaget har modernisert VVS anlegget felles varmtvann, med strøm besparende beredere. Dett er også etablert EL bil lade stasjon i felles område.

EL hoved inntak er gjennomgått i forbindelse med HMS gjennomgang og er i orden.

I flere av leilighetene har borettslaver oppgradert sikrings skap og EL ledninger. Her vil Borettslaget arbeide videre med oppgraderinger til moderne standard innen for de gjeldende økonomiske rammer vi har. Dette arbeidet vil strekke seg over flere år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2023



## Disponible midler for Lundejordet IV 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.	345 317	147 659
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 480 547	739 853
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	12 712
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-90 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	3 137 677	-368 830
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-814	-96 078
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>675 778</b>	<b>197 658</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 021 096</b>	<b>345 317</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>1 015 181</b>	<b>339 814</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 317 384	1 186 344	1 317 400	1 136 000
Innkrevde felleskostnader renter		77 400	101 160	77 400	271 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		375 912	336 744	375 900	365 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 770 696</b>	<b>1 624 248</b>	<b>1 770 700</b>	<b>1 773 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 073	5 687	5 900	6 300
Styrehonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		60 336	58 608	60 500	63 000
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	5 000
Kontigent NBBL		2 736	2 592	2 500	2 500
Sikringsfond felleskostnader		2 880	2 592	2 500	2 500
Brøyting - strøying		16 714	20 081	25 000	25 000
Plenklipp		34 438	36 750	35 000	50 000
Vedlikehold	3	3 367 905	59 877	240 000	140 000
Serviceavtaler		1 433	1 385	0	0
Kabel-tv		127 871	119 230	125 500	134 400
Forsikring		49 892	46 631	52 700	53 900
Kommunale avgifter		295 764	297 012	318 000	369 100
Energi, strøm		7 325	53 097	201 000	75 000
Renhold, fellesareal		68 321	9 498	60 000	61 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		7 796	0	1 000	6 000
Kontorrekvisita, trykksaker		669	0	0	0
Andre driftskostnader	4	11 753	9 509	25 400	25 400
Avskrivninger	5	19 462	12 712	10 500	19 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 147 781</b>	<b>801 675</b>	<b>1 232 100</b>	<b>1 101 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 377 085</b>	<b>822 573</b>	<b>538 600</b>	<b>671 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7 026	1 469	1 000	2 000
Rentekostnad		110 488	84 189	77 400	271 600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-103 462</b>	<b>-82 720</b>	<b>-76 400</b>	<b>-269 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 480 547</b>	<b>739 853</b>	<b>462 200</b>	<b>402 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-2 480 547	739 853	0	0
Sum overføringer		-2 480 547	739 853	0	0

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	105 778	125 240
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 741 612</b>	<b>2 761 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	203 408	202 594
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>203 408</b>	<b>202 594</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 945 020</b>	<b>2 963 668</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 915	5 503
Andre leierestanser		522	210
Periodisert kostnad		88 927	80 780
<b>Sum fordringer</b>		<b>95 364</b>	<b>86 493</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		1 885 394	322 903
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>1 885 394</b>	<b>322 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 980 758</b>	<b>409 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.22 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.22	Balanse Pr 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Opptjent egenkapital	9	-2 878 842	-398 295
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	6 688 717	3 551 040
Borettssinnskudd	11, 12	155 640	155 640
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		953 379	58 745
Påløpne renter		1 133	184
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>959 662</b>	<b>64 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 804 019</b>	<b>3 770 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 925 778</b>	<b>3 373 064</b>

Porsgrunn 31.12.2022  
Lundejordet IV Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Th. Zimarseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lisbet Fines  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Renate Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Bergersen  
Styremedlem

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### 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	6 073	5 687
<b>Sum</b>	<b>6 073</b>	<b>5 687</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
<b>Sum</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

Beløpet er totalt styrehonorar.

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
6601 Vedlikehold bygg	3 258 920	25 587
6602 Vedlikehold VVS	49 333	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	9 333	965
6604 Vedlikehold uteanlegg	50 319	33 325
<b>Sum</b>	<b>3 367 905</b>	<b>59 877</b>

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
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	1 862
6462 Containerleie, søppeltømming	5 607	2 991
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 875	868
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 242	1 188
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 381	1 952
<b>Sum</b>	<b>11 753</b>	<b>9 509</b>

### 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	19 462	12 712
<b>Sum</b>	<b>19 462</b>	<b>12 712</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 250	25 284
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	78 750	27 028
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

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.



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 615 498	20 336
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 615 498	20 336
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 615 498	20 336
Anskaffelsesår :	1956	1956
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 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	203 408	202 594
<b>Sum</b>	<b>203 408</b>	<b>202 594</b>

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

### Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 878 842	-398 295
<b>Sum</b>	<b>-2 878 242</b>	<b>-397 695</b>

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitalen vurderes å være positiv.



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	4.40 %	4.40 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	0	1 430 057	2 120 983
Avdrag i perioden:	0	229 492	132 831
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	1 200 565	1 988 152
Saldo 5 år frem i tid:	3 446 186	0	1 336 315

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	90 043	540 258
	12	82 840	994 080
	6	75 636	453 816
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	54 373	326 238
	12	50 024	600 288
	6	45 674	274 044
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 26 751	6	158 514	404
	12	145 833	372
	6	133 152	339

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2250 Borettsinnskudd		155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>12</b>	<b>155 640</b>	<b>155 640</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.22	Pr31.12.21
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 688 717	3 551 040
Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>6 844 357</b>	<b>3 706 680</b>

**Bokført verdi pantsatte eiendeler**

Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
<b>Sum</b>	<b>2 635 834</b>	<b>2 635 834</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.22	Pr 31.12.21
2998 Oppgjørskonto for RF betalinger	5 150	5 150
<b>Sum</b>	<b>5 150</b>	<b>5 150</b>

Lundejordet IV Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lundejordet IV Borettslag**

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Renate Isaksen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	14.03.2023



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 Lundejordet IV Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet 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, 21.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: DEEU1-G6D3G-8MT6S-UUTX-E-G7Y2F-EN10Q



# 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

2023-03-21 18:28:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEEU1-G6D3G-8MT6s-UU1XE-G7Y2F-ENT0Q

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 Lundejordet IV Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet 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, 21.03.2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: DEEU1-G6D3G-8MT6S-UUTXE-G7Y2F-EN10Q



# 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

2023-03-21 18:28:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEEU1-G6D3G-8MT6s-UU1XE-G7Y2F-ENT0Q

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>