



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	954 550 273
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14 4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Kjell Reidar Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		336 422	313 560
Sum inntekter		336 422	313 560
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3	236 931	187 433
Sum kostnader		236 931	187 433
Driftsresultat		99 491	126 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 070	64
Sum finansinntekter		4 070	64
Annen finanskostnad		92 149	59 651
Sum finanskostnader		92 149	59 651
Netto finans		-88 079	-59 587
Ordinært resultat før skattekostnad		11 412	66 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 412	66 540
Årsresultat	4,5	11 413	66 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 413	-66 540
Sum overføringer og disponeringer		-11 413	-66 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	795 096	795 096
Sum varige driftsmidler		795 096	795 096
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	8	48 164	41 593
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 627	116 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 627	116 504
Sum omløpsmidler	4	147 791	158 097
SUM EIENDELER		942 887	953 193
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-1 028 443	-1 039 856
Sum egenkapital	5	-1 027 744	-1 039 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	1 701 275	1 775 977
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	169 400	169 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 870 675	1 945 377
Sum langsiktig gjeld		1 870 675	1 945 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 062	41 593
Annen kortsiktig gjeld		5 894	5 380
Sum kortsiktig gjeld	4	99 956	46 973
Sum gjeld		1 970 631	1 992 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 887	953 193



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 455508

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 550 273
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kjell Reidar Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		336 422	313 560
Sum inntekter		336 422	313 560
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3	236 931	187 433
Sum kostnader		236 931	187 433
Driftsresultat		99 491	126 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 070	64
Sum finansinntekter		4 070	64
Annen finanskostnad		92 149	59 651
Sum finanskostnader		92 149	59 651
Netto finans		-88 079	-59 587
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 412	66 540
Årsresultat	4, 5	11 413	66 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 413	-66 540
Sum overføringer og disponeringer		-11 413	-66 540



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	795 096	795 096
Sum varige driftsmidler		795 096	795 096
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	8	48 164	41 593
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 627	116 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 627	116 504
Sum omløpsmidler	4	147 791	158 097
SUM EIENDELER		942 887	953 193
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		700	700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-1 028 443	-1 039 856
Sum egenkapital	5	-1 027 744	-1 039 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7,9	1 701 275	1 775 977
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	169 400	169 400
Sum annen langsiktig gjeld		1 870 675	1 945 377



Sum langsiktig gjeld		1 870 675	1 945 377
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 062	41 593
Annen kortsiktig gjeld		5 894	5 380
Sum kortsiktig gjeld	4	99 956	46 973
Sum gjeld		1 970 631	1 992 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 887	953 193



Organisasjonsnr: 954 550 273
VESTHEIA 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



Resultatrapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		166 488	166 488	166 500	166 500
Inndekning av renter		88 361	54 803	67 200	100 825
Inndekning av ord. avdrag		74 613	85 309	81 700	71 774
Leieinntekt parkering		3 360	3 360	3 300	3 360
Andre driftsinntekter		3 600	3 600	3 600	3 600
Sum inntekter		336 422	313 560	322 300	346 059
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 250	6 875	7 200	7 600
Forretningsførerhonorar		15 000	15 000	15 500	15 500
Kontingent boligbyggelag		1 750	1 400	1 800	1 750
Vedlikehold/serviceavtaler	2	58 916	25 350	5 300	0
Forsikring		41 593	38 948	41 000	45 000
Kommunale avgifter		102 404	94 551	100 400	116 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 790	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	5 228	5 309	2 500	5 500
Sum driftskostnader		236 931	187 433	173 700	191 550
Driftsresultat		99 491	126 128	148 600	154 509
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 070	64	300	300
Rentekostnad		92 149	59 651	67 200	100 825
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-88 079	-59 587	-66 900	-100 525
Årsresultat	4, 5	11 413	66 540	81 700	53 984
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-11 413	-66 540	81 700	53 984
Sum disponering av resultat		-11 413	-66 540	81 700	53 984

VESTHEIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 7	351 196	351 196
Bygninger	6, 7	443 900	443 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		795 096	795 096
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	48 164	41 593
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		99 627	116 504
Sum omløpsmidler		147 791	158 097
SUM EIENDELER		942 887	953 193

VESTHEIA BORETTSLAG



Balanserapport klient 36 VESTHEIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		700	700
Annen egenkapital		-1 039 856	-1 039 856
Årets resultat		11 413	0
Sum egenkapital	5	-1 027 744	-1 039 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 9	1 701 275	1 775 977
Borettsinnskudd	7, 9	169 400	169 400
Sum langsiktig gjeld		1 870 675	1 945 377
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 076	3 946
Leverandørgjeld		94 062	41 593
Påløpne renter		1 818	1 434
Sum kortsiktig gjeld	4	99 956	46 973
Sum gjeld		1 970 631	1 992 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 887	953 193

Sted: _____, dato: _____

Kjell Reidar Nielsen
Styreleder

Knut Skår
Nestleder

Gro Anita Lybeck
Styremedlem

VESTHEIA BORETTSLAG



Noter 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjønt.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	7 250	6 875
Sum	7 250	6 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløpet er inkl. mva.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	51 073	25 350
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	7 500	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	343	0
Sum	58 916	25 350

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



Noter 2023

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	462	462
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 766	1 847
7790 ANDRE KOSTNADER	3 000	3 000
Sum	5 228	5 309

Note 4 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	111 125	130 654
Årets resultat	11 413	66 540
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-74 702	-86 069
B. Årets endringer i disponible midler	-63 289	-19 529
C. Disponible midler UB	47 835	111 125
Omløpsmidler	147 791	158 097
- Kortsiktig gjeld	99 956	46 973
Disponible midler 31.12	47 835	111 125

VESTHEIA BORETTSLAG



Noter 2023

Note 5 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	700	700
Annen egenkapital 01.01	-1 039 856	-1 106 396
Årets resultat	11 413	66 540
Sum egenkapital 31.12	-1 027 744	-1 039 156

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 6 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Tomt 2	Honda snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	443 900	309 048	42 148	25 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	443 900	309 048	42 148	25 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	25 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	443 900	309 048	42 148	0
Anskaffelsesår :	1967	2006	2009	2010
Antatt levetid i år :				5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 7 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	1 870 675	1 945 377
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	795 096	795 096

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2024 samt fordring vedr. Klare Finans AS.



Noter 2023

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Vedlikehold av tak, rørledning
Lånenummer:	30007942695
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente 5,45%nominelt
Beregnet innfridd:	25.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 357 855
Lånesaldo 01.01:	1 775 977
Avdrag i perioden:	74 702
Lånesaldo 31.12:	1 701 275

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007942695	7	243 039	1 701 273

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for VESTHEIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VESTHEIA BORETTSLAG

Styreleder	Kjell Reidar Nielsen (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Knut Skår (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Gro Anita Lybeck (sign.)	10.04.2024



Til generalforsamlingen Vestheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Vestheia Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Kristiansand, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

36 - Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-18 17:02

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.