



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roger Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 325 922	4 663 707
Sum inntekter		4 325 922	4 663 707
Kostnader			
Lønnskostnad	2	80 921	0
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	1 808 723	1 019 745
Sum kostnader		1 889 643	1 019 744
Driftsresultat		2 436 279	3 643 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 511	3 906
Sum finansinntekter		2 511	3 906
Annen finanskostnad		2 472 823	2 976 073
Sum finanskostnader		2 472 823	2 976 073
Netto finans		-2 470 312	-2 972 167
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 034	671 795
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 034	671 795
Årsresultat		-34 033	671 796
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-34 033	671 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	195 910 000	195 910 000
Maskiner og anlegg	7	147 463	122 875
Sum varige driftsmidler		196 057 463	196 032 875
Sum anleggsmidler		196 057 463	196 032 875
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	106 713	177 110
Sum fordringer		106 713	177 110
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		834 906	800 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		834 906	800 311
Sum omløpsmidler		941 619	977 422
SUM EIENDELER		196 999 081	197 010 297
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	673 381	707 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		673 381	707 414
Sum egenkapital	10	918 381	952 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	117 546 000	117 546 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	78 364 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 102	129 526
Annen kortsiktig gjeld		10 598	18 357
Sum kortsiktig gjeld		170 700	147 883
Sum gjeld		196 080 700	196 057 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 999 081	197 010 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 488084

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nansetgata 30
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roger Strøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 325 922	4 663 707
Sum inntekter		4 325 922	4 663 707
Kostnader			
Lønnskostnad	2	80 921	0
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	1 808 723	1 019 745
Sum kostnader		1 889 643	1 019 744
Driftsresultat		2 436 279	3 643 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 511	3 906
Sum finansinntekter		2 511	3 906
Annen finanskostnad		2 472 823	2 976 073
Sum finanskostnader		2 472 823	2 976 073
Netto finans		-2 470 312	-2 972 167
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-34 034	671 795
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-34 034	671 795
Årsresultat		-34 033	671 796
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		-34 033	671 796



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

8,13

195 910 000

195 910 000

Maskiner og anlegg

7

147 463

122 875

Sum varige driftsmidler

196 057 463

196 032 875

Sum anleggsmidler

196 057 463

196 032 875

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

9

106 713

177 110

Sum fordringer

106 713

177 110

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

834 906

800 311

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

834 906

800 311

Sum omløpsmidler

941 619

977 422

SUM EIENDELER

196 999 081

197 010 297

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

10

245 000

245 000

Sum innskutt egenkapital

245 000

245 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

10

673 381

707 414

Sum opptjent egenkapital

673 381

707 414

Sum egenkapital

10

918 381

952 414

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

11,13

117 546 000

117 546 000



Øvrig langsiktig gjeld	12,13	78 364 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 102	129 526
Annen kortsiktig gjeld		10 598	18 357
Sum kortsiktig gjeld		170 700	147 883
Sum gjeld		196 080 700	196 057 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 999 081	197 010 297



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Heistad Brygge Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	829 539	-32 113 382
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-34 033	671 796
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	12 912	0
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-37 500	-142 042 875
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	0	117 546 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	56 768 000
C: Årets endring disponible midler	-58 621	32 942 921
D: Disponible midler 31.12.	770 918	829 539
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	764 965	792 439

Heistad Brygge Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 358 892	1 424 966	1 358 800	1 495 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 686 353	2 865 824	3 350 500	1 940 000
Målingsbasert inntekt		280 677	371 578	414 000	414 000
Salgsinntekter		0	1 339	0	0
Sum inntekter		4 325 922	4 663 707	5 123 300	3 849 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 631	9 371	6 700	6 900
Styrehonorar	2	73 498	0	5 000	74 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 423	0	700	10 500
Forretningsførerhonorar		56 646	54 998	57 000	58 500
Medlemskontigent		0	0	9 800	0
Kontigent NBBL		5 145	4 288	5 300	5 300
Sikringsfond felleskostnader		0	2 499	5 300	0
Andre tjenester	3	5 250	0	20 000	20 000
Brøyting - strøing		21 750	19 375	35 000	35 000
Vedlikehold	4	326 393	4 413	49 000	73 500
Serviceavtale heis		26 259	21 667	26 000	27 400
Serviceavtaler		74 530	53 300	125 000	115 000
Periodisk kontroll heis		12 475	0	12 000	0
Kabel-tv		294 593	151 626	276 000	280 000
Forsikring		120 777	120 731	128 000	128 000
Kommunale avgifter		433 872	205 593	418 900	418 900
Energi, strøm		312 699	242 944	474 000	474 000
Renhold, fellesareal		42 315	44 324	40 000	44 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		23 877	64 382	10 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		8 289	2 800	2 300	5 000
Andre driftskostnader	5	24 110	14 826	10 000	20 000
Bomiljø		200	2 608	0	0
Avskrivninger	6	12 912	0	0	12 300
Sum driftskostnader		1 889 643	1 019 744	1 716 000	1 823 300
Driftsresultat		2 436 279	3 643 962	3 407 300	2 025 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 511	3 906	3 000	0
Rentekostnad		2 472 823	2 976 073	3 350 500	1 940 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 470 312	-2 972 167	-3 347 500	-1 940 000
Årsresultat		-34 033	671 796	59 800	85 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-34 033	671 796	0	0
Sum overføringer		-34 033	671 796	0	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	172 310 000	172 310 000
Tomter	8, 13	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	7	147 463	122 875
Sum varige driftsmidler		196 057 463	196 032 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		196 057 463	196 032 875
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 953	37 100
Andre leierestanser		455	210
Andre fordringer	9	0	970
Periodisert kostnad		100 305	138 830
Sum fordringer		106 713	177 110
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		834 906	800 311
Sum bankinnskudd og liknende		834 906	800 311
Sum omløpsmidler		941 619	977 422
SUM EIENDELER		196 999 081	197 010 297

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Opp tjent egenkapital	10	673 381	707 414
Sum egenkapital	10	918 381	952 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	12, 13	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 102	129 526
Påløpne renter		10 598	18 357
Sum kortsiktig gjeld		170 700	147 883
Sum gjeld		196 080 700	196 057 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 999 081	197 010 297

Porsgrunn 31.12.20
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roger Strøm
Leder

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Morten Kjørholt Pettersen
Styremedlem

Trine Bøe
Styremedlem

Ranveig Johnsen
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6700 Revisjon	0	4 009
6701 Revisjon boligselskap	6 631	5 362
Sum	6 631	9 371

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	73 498	0
Sum	73 498	0

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulenttjenester	5 250	0
Sum	5 250	0

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	12 496	4 030
6604 Vedlikehold uteanlegg	284 978	384
6607 Vedlikehold/leie garasjer	24 466	0
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	4 453	0
Sum	326 393	4 413

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	717
6462 Containerleie, søppeltømming	5 081	4 056
6464 Brannalarm	5 425	5 350
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	804	650
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	217	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 738	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 845	4 053
7790 Andre kostnader	6 000	0
Sum	24 110	14 826

Note 6 - 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	12 912	0
Sum	12 912	0

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for El-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	0
Årets tilgang :	0	37 500
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 287	625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 588	36 875
Årets avskrivninger :	12 287	625
Anskaffelsesar :	2019	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.

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
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 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	900
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	70
Sum	0	970



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	673 381	707 414
Sum	918 381	952 414

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	117 546 000
Saldo 5 år frem i tid:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	2	2 058 000	4 116 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 004 000	4 008 000
	1	1 974 000	1 974 000
	1	1 959 000	1 959 000
	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 944 000	3 888 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 884 000	1 884 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 759 010

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	9 363
1	4 170 000	8 975
1	3 900 000	8 394
1	3 870 000	8 330
1	3 864 000	8 317
1	3 780 000	8 136
1	3 504 000	7 542
1	3 174 000	6 832
1	3 150 000	6 780
1	2 940 000	6 328
1	2 490 000	5 359
1	2 475 000	5 327
1	2 460 000	5 295
1	2 385 000	5 133
1	2 340 000	5 037
2	2 310 000	4 972
1	2 280 000	4 907
1	2 274 000	4 895
1	2 214 000	4 765
1	2 208 000	4 752
1	2 202 000	4 740
1	2 184 000	4 701
1	2 178 000	4 688
1	2 175 000	4 681
1	2 160 000	4 649
1	2 148 000	4 623
1	2 130 000	4 585
5	2 124 000	4 572
1	2 088 000	4 494
1	2 082 000	4 481
2	2 058 000	4 430
1	2 034 000	4 378
2	2 004 000	4 313
1	1 974 000	4 249
1	1 959 000	4 217
1	1 950 000	4 197
2	1 944 000	4 184
1	1 884 000	4 055
2	1 110 000	2 389
1	1 098 000	2 363

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

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum	13	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder		172 310 000	172 310 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Heistad Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Roger Strøm (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Ranveig Johnsen (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Morten Kjørholt Pettersen (sign.)	24.03.2021



Styret i Heistad Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 29.04.2021 kl. 18:00

Møtested er ikke fastsatt

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 valgkomite

7. Vedtekts endring

Gammel tekst:

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

Ny tekst:

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.



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 Heistad Brygge Borettslag for 2020

Generell informasjon

Heistad Brygge 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, Roger Strøm, Linaaes Gate 8
Styremedlem, Trine Bøe, Heistad Brygge 22
Styremedlem, Sverre R. Carlson, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Ranveig Johnsen, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Morten Kjørholt Pettersen, Heistad Brygge 22
Varamedlem, Yngvar Skreosen, Heistad Brygge 9

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 114 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 3 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

2020 har vært nok et krevende år med mange utfordringer knyttet til å ivareta og forvalte bygningsmassen i forhold til reklamasjoner og løpende vedlikehold. Veldig mange av sakene fra 2019 vedr. reklamasjoner har blitt en løpende prosess som har fulgt styret i hele 2020. Veidekke som var totalentreprenør har vært krevende i forhold til at feil/mangler ikke er utbedret som avtalt, og i mange tilfeller er feil/mangler som det er reklamert på blitt avvist. Styret har måttet rekvirere fagkompetanse for å få gjennomslag for det vi har ment har vært åpenbare feil/mangler. Videre er vi i en prosess sammen med våre rådgivere for å få Veidekke til å akseptere flere av våre reklamasjoner. Feilrettinger må også følges opp slik at vi sikrer en god håndverksmessig utførelse.

Det er protokollført 114 saker der noen saker er faste på agendaen, men i tillegg blir det i hvert møte behandlet flere saker under «eventuelt», men som kun blir protokollført som en sak. HMS (helse miljø og sikkerhet) er en fast sak på agendaen og vi er veldig fornøyde med at vi i 2020 ikke hatt alvorlige ulykker i borettslaget.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Reklamasjonssaker – kun de mest vesentlige.

Flere befaringen er gjennomført, både med fagpersoner og med entreprenør/utbygger.

Feil fallforhold i parkeringskjeller, manglende avrenning av vann



Vanninntegning i boder i parkeringskjeller

Vanninntrenging i trapperom og sluse og vegg ute i garasjekjeller, kjelleretasje i Fyret

Gjentagende feil på dørautomatikk i hoveddøren inn til felles trapperom i Fyret

Gjentagende feil på dørautomatikk på dørautomatikk i Fyret 3. etg.

Vanninntrenging bak fasade i Strandhuset.

Utbedring av feil fall på svalgang Strandhuset

Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset

Driftsproblemer med varmpumpen

Manglende varme i gulver i leiligheter

Andre saker

Oppfølging av ladelegg for el bil med oppsett mot fjernavlesning av forbruk - DEFA

Oppfølging av Glassmester Thoresen for montasje av innglassing

Samarbeide med nabo Douglas ift. avrenning av vann

Skjeggkre – Info møte, kartlegging, utsetting av feller, utlegging av gift m.m.

Beskiltning

Utomhus arbeider. Beplantning, hekk, avskjerminger, vedlikehold m.m.

Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m.

Brannøvelse

Oppfølging av prosess rundt endret innkjøring for Heistad Brygge borettslag og Pir Heistad.

Løpende informasjon og service overfor alle beboerne

Fremtidsplaner

Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget

Fokus på HMS og IKT

Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold

Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer

Tett oppfølging av byggherre og entreprenør ift. feilretting av reklamasjoner. Styret vurderer fortløpende, sammen med rådgivere, om det må en rettslig prosess til for å komme i mål med løpende prosesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2021



Disponible midler for Heistad Brygge Borettslag pr. 31.12.20

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	829 539	-32 113 382
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-34 033	671 796
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	12 912	0
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	-37 500	-142 042 875
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	0	117 546 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	56 768 000
C: Årets endring disponible midler	-58 621	32 942 921
D: Disponible midler 31.12.	770 918	829 539
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	764 965	792 439

Heistad Brygge Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 358 892	1 424 966	1 358 800	1 495 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 686 353	2 865 824	3 350 500	1 940 000
Målingsbasert inntekt		280 677	371 578	414 000	414 000
Salgsinntekter		0	1 339	0	0
Sum inntekter		4 325 922	4 663 707	5 123 300	3 849 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 631	9 371	6 700	6 900
Styrehonorar	2	73 498	0	5 000	74 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 423	0	700	10 500
Forretningsførerhonorar		56 646	54 998	57 000	58 500
Medlemskontigent		0	0	9 800	0
Kontigent NBBL		5 145	4 288	5 300	5 300
Sikringsfond felleskostnader		0	2 499	5 300	0
Andre tjenester	3	5 250	0	20 000	20 000
Brøyting - strøing		21 750	19 375	35 000	35 000
Vedlikehold	4	326 393	4 413	49 000	73 500
Serviceavtale heis		26 259	21 667	26 000	27 400
Serviceavtaler		74 530	53 300	125 000	115 000
Periodisk kontroll heis		12 475	0	12 000	0
Kabel-tv		294 593	151 626	276 000	280 000
Forsikring		120 777	120 731	128 000	128 000
Kommunale avgifter		433 872	205 593	418 900	418 900
Energi, strøm		312 699	242 944	474 000	474 000
Renhold, fellesareal		42 315	44 324	40 000	44 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		23 877	64 382	10 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		8 289	2 800	2 300	5 000
Andre driftskostnader	5	24 110	14 826	10 000	20 000
Bomiljø		200	2 608	0	0
Avskrivninger	6	12 912	0	0	12 300
Sum driftskostnader		1 889 643	1 019 744	1 716 000	1 823 300
Driftsresultat		2 436 279	3 643 962	3 407 300	2 025 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 511	3 906	3 000	0
Rentekostnad		2 472 823	2 976 073	3 350 500	1 940 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 470 312	-2 972 167	-3 347 500	-1 940 000
Årsresultat		-34 033	671 796	59 800	85 700
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-34 033	671 796	0	0
Sum overføringer		-34 033	671 796	0	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	172 310 000	172 310 000
Tomter	8, 13	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	7	147 463	122 875
Sum varige driftsmidler		196 057 463	196 032 875
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		196 057 463	196 032 875
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 953	37 100
Andre leierestanser		455	210
Andre fordringer	9	0	970
Periodisert kostnad		100 305	138 830
Sum fordringer		106 713	177 110
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		834 906	800 311
Sum bankinnskudd og liknende		834 906	800 311
Sum omløpsmidler		941 619	977 422
SUM EIENDELER		196 999 081	197 010 297

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Opp tjent egenkapital	10	673 381	707 414
Sum egenkapital	10	918 381	952 414
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	12, 13	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 102	129 526
Påløpne renter		10 598	18 357
Sum kortsiktig gjeld		170 700	147 883
Sum gjeld		196 080 700	196 057 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 999 081	197 010 297

Porsgrunn 31.12.20
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Roger Strøm
Leder

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Morten Kjørholt Pettersen
Styremedlem

Trine Bøe
Styremedlem

Ranveig Johnsen
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6700 Revisjon	0	4 009
6701 Revisjon boligselskap	6 631	5 362
Sum	6 631	9 371

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	73 498	0
Sum	73 498	0

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6799 Andre konsulent tjenester	5 250	0
Sum	5 250	0

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	12 496	4 030
6604 Vedlikehold uteanlegg	284 978	384
6607 Vedlikehold/leie garasjer	24 466	0
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	4 453	0
Sum	326 393	4 413

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	0	717
6462 Containerleie, søppeltømming	5 081	4 056
6464 Brannalarm	5 425	5 350
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	804	650
6942 Nøkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	217	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 738	0
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 845	4 053
7790 Andre kostnader	6 000	0
Sum	24 110	14 826

Note 6 - 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 31.12.20	Pr 31.12.19
6010 Avskrivninger	12 912	0
Sum	12 912	0

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for El-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	0
Årets tilgang :	0	37 500
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	12 287	625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 588	36 875
Årets avskrivninger :	12 287	625
Anskaffelsesår :	2019	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.

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
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 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1504 Kundefordring	0	900
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	70
Sum	0	970



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	673 381	707 414
Sum	918 381	952 414

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	117 546 000
Saldo 5 år frem i tid:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	2	2 058 000	4 116 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 004 000	4 008 000
	1	1 974 000	1 974 000
	1	1 959 000	1 959 000
	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 944 000	3 888 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 884 000	1 884 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 759 010

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	9 363
1	4 170 000	8 975
1	3 900 000	8 394
1	3 870 000	8 330
1	3 864 000	8 317
1	3 780 000	8 136
1	3 504 000	7 542
1	3 174 000	6 832
1	3 150 000	6 780
1	2 940 000	6 328
1	2 490 000	5 359
1	2 475 000	5 327
1	2 460 000	5 295
1	2 385 000	5 133
1	2 340 000	5 037
2	2 310 000	4 972
1	2 280 000	4 907
1	2 274 000	4 895
1	2 214 000	4 765
1	2 208 000	4 752
1	2 202 000	4 740
1	2 184 000	4 701
1	2 178 000	4 688
1	2 175 000	4 681
1	2 160 000	4 649
1	2 148 000	4 623
1	2 130 000	4 585
5	2 124 000	4 572
1	2 088 000	4 494
1	2 082 000	4 481
2	2 058 000	4 430
1	2 034 000	4 378
2	2 004 000	4 313
1	1 974 000	4 249
1	1 959 000	4 217
1	1 950 000	4 197
2	1 944 000	4 184
1	1 884 000	4 055
2	1 110 000	2 389
1	1 098 000	2 363

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

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum	13	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder		172 310 000	172 310 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Heistad Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Roger Strøm (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Ranveig Johnsen (sign.)	24.03.2021
Styremedlem	Morten Kjørholt Pettersen (sign.)	24.03.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heistad Brygge Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YGSJA-8JXA-JTX1V-LDUB1-S041J-PYO8B



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

2021-04-08 15:16:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: YG5JA-8JXA-JTX1V-LDUBT-S041-J-PY08B

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heistad Brygge Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 8. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YGSJA-8JXA-JTX1V-LDUB1-S041J-PYO8B



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

2021-04-08 15:16:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: YG5JA-8JXA-JTX1V-LDUBT-S041-J-PY08B

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/validate>