



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 989 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Heiveien IV Borettslag
Forretningsadresse: c/o Risør Boligbyggelag
Krags gate 14
4950 RISØR

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: Marius Akselsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	881 928	856 320
Inntekter TV/data		110 880	101 904
Inntekter gangvask		55 440	35 970
Vaskestrøm m.m.		900	155
Sum inntekter		1 049 148	994 349
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	38 710	38 709
Kommunale avgifter		206 001	172 544
Gangstrøm		23 596	16 316
Renhold, matteleie		51 604	49 294
TV/Internett		110 620	101 756
Snørydding, vaktmestertjenester m.m.		16 007	28 926
Anskaffelser og vedlikehold	4	23 548	62 031
Honorarer	5	83 950	83 814
Forsikringer		55 964	56 811
Annen driftskostnad		13 455	14 176
Sum kostnader		623 453	624 378
Driftsresultat		425 695	369 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94	92
Sum finansinntekter		94	92
Annen rentekostnad		14 371	18 226
Sum finanskostnader		14 371	18 226
Netto finans		-14 277	-18 134
Ordinært resultat før skattekostnad		411 418	351 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 416	351 838
Årsresultat		411 418	351 837



Resultatregnskap

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

Annen egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	6	4 233 989	4 233 989
Sum varige driftsmidler		4 233 989	4 233 989
Sum anleggsmidler		4 233 989	4 233 989
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse på felleskostnader		32 395	34 482
Forskuddsbetalte kostnader	7	183 484	26 337
Sum fordringer		215 879	60 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 011 066	998 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 011 066	998 937
Sum omløpsmidler		1 226 946	1 059 755
SUM EIENDELER		5 460 935	5 293 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 247 753	3 836 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		4 247 753	3 836 335
Sum egenkapital	8	4 249 953	3 838 535
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	518 137	717 936
Borettsinnskudd	9	620 200	620 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 138 337	1 338 136
Sum langsiktig gjeld		1 138 337	1 338 136
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 337	113 376
Annen kortsiktig gjeld		3 308	3 697
Sum kortsiktig gjeld		72 645	117 073
Sum gjeld		1 210 982	1 455 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 460 935	5 293 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526417

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 989 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Heiveien IV Borettslag
Forretningsadresse: c/o Risør Boligbyggelag
Krags gate 14
4950 RISØR

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: Marius Akselsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 946 989 738
Heiveien IV Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	881 928	856 320
Inntekter TV/data		110 880	101 904
Inntekter gangvask		55 440	35 970
Vaskestrøm m.m.		900	155
Sum inntekter		1 049 148	994 349
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	38 710	38 709
Kommunale avgifter		206 001	172 544
Gangstrøm		23 596	16 316
Renhold, matteleie		51 604	49 294
TV/Internett		110 620	101 756
Snørydding, vaktmestertjenester m.m.		16 007	28 926
Anskaffelser og vedlikehold	4	23 548	62 031
Honorarer	5	83 950	83 814
Forsikringer		55 964	56 811
Annen driftskostnad		13 455	14 176
Sum kostnader		623 453	624 378
Driftsresultat		425 695	369 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94	92
Sum finansinntekter		94	92
Annen rentekostnad		14 371	18 226
Sum finanskostnader		14 371	18 226
Netto finans		-14 277	-18 134
Ordinært resultat før skattekostnad		411 418	351 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 416	351 838
Årsresultat		411 418	351 837
Annen egenkapital			



Borettsinnskudd	9	620 200	620 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 138 337	1 338 136
Sum langsiktig gjeld		1 138 337	1 338 136
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 337	113 376
Annen kortsiktig gjeld		3 308	3 697
Sum kortsiktig gjeld		72 645	117 073
Sum gjeld		1 210 982	1 455 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 460 935	5 293 744



Organisasjonsnr: 946 989 738
Heiveien IV Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

Note

3

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

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 Heiveien IV Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
1 roms leilighet	2 058	2 161
2 roms leilighet	3 087	3 241
3 roms leilighet	3 895	4 090

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	24 000	24 000
Andre honorarer	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift	3 710	3 710
Sum	38 710	38 710

Foretaket har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjonsforsikring.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	19 735	2 006
Vedlikehold bygning	483	18 054
Vedlikehold elektro	0	1 159
Vedlikehold vvs	0	40 813
Vedlikehold utv. anlegg	3 330	0
Sum vedlikehold og anskaffelser	23 548	62 032

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	71 200	71 064
Honorar til Andre	0	0
Sum av honorarer	83 950	83 814

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 12 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Bygning 1974	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	2 651 490	2 651 490
Rehabilitering i 1998/2000	3 410 047	3 410 047
Frikjøpt tomt i 2016	91 385	91 385
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	6 152 922	6 152 922
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	(1 918 933)	(1 918 933)



Avskrivninger 2022	0	0
Balansført verdi pr. 31.12.2022	4 233 989	4 233 989

Bygningen ble oppført i 1974 og borettslaget har frikjøpt tomten i 2016. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygget. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 200	3 836 335	3 838 535
Årets resultat		411 418	411 418
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.	2 200	4 247 753	4 249 953

Det ligger betydelige merverdier i bygninger iforhold til bokført verdi.

Note 9 - Gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån
Kreditor	Husbanken
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2000
Rentesats	2,099%
Betingelser	Fast rente til 01.05.23
Beregnet innfridd	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp	3 230 000
Lånesaldo 01.01	717 936
Avdrag i perioden	199 799
Opptak i perioden	0
Lånesaldo 31.12.	518 137

Saldo 5 år frem i tid 0

Fordeling av fellesgjeld

Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, leilighetens andel:	1 roms	2 roms	3 roms
	2,8%	4,2%	5,3%

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslaget gjeld. Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 4 233 989.

Note 10 - Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til den del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

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 blandt 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.

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	942 682	816 692
+ Årets resultat	411 418	351 837
- Andre endringer		0
- Avdrag felles gjeld	-199 799	-191 624
B: Årets endring disponible midler	211 619	-30 176
C: Disponible midler pr. 31.12	1 154 301	942 682

Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	1 226 946	1 059 755
Kortsiktig gjeld	(72 645)	(117 073)
Sum disponible midler pr. 31.12.	1 154 301	942 682



Revisjon Skagerrak

Revisjon Skagerrak AS
Storgata 11
4950 Risør
Tlf.: 40 43 25 00

www.revisjon-skagerrak.no
Org.nr. 982 767 970 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Heiveien Iv Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heiveien Iv Borettslag som viser et overskudd på kr 411 418. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 årsregnskapet 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 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.

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 avviklet.



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.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

RISØR, 13. februar 2023
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen
Statsautorisert revisor



Resultatrapport 2022

Heiveien IV Borettslag

Alle beløp i NOK

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Innkrevde felleskostnader	881 928	856 320	881 900	926 000
Innkrevde tv/internett	110 880	101 904	105 600	124 600
Innkrevd vask oppganger	55 440	35 970	55 400	55 400
Andre inntekter	900	155	0	0
Sum driftsinntekter	1 049 148	994 349	1 042 900	1 106 000
Honorar styret/andre inkl. aga.	38 710	38 709	42 000	39 000
Kommunale avgifter (vann og avløp)	52 220	41 623	40 000	48 800
Rennovasjon	94 325	90 012	94 500	99 000
Eiendomskatt	59 456	40 908	42 000	62 000
Strøm fellesareal	23 596	16 316	18 000	26 000
Vask oppganger/fellessareal	51 604	49 294	55 400	55 000
TV/Internett	110 620	101 756	105 600	124 600
Snørydding	16 007	28 926	20 000	15 000
Leie programvare, datatjenster	8 544	7 737	7 800	9 000
Inventar og utstyr	19 735	2 006	0	0
Vedlikehold	483	60 026	50 000	495 000
Vedlikehold utvendig anlegg	3 330	0	0	5 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	71 200	71 064	70 800	75 000
Møte/dugnad/gaver	0	1 648	3 000	2 000
Kontingent NBBL	1 278	1 136	2 000	1 400
Forsikringer	55 964	56 811	60 000	58 000
Gebyrer mm.	3 633	3 656	3 600	3 000
Sum driftskostnader	623 453	624 378	627 700	1 130 800
Driftsresultat	425 695	369 971	415 200	-24 800
Renteinntekter	94	92	0	0
Rentekostnader	14 371	18 226	15 000	12 000
Netto finansposter	-14 277	-18 134	-15 000	-12 000
Resultat	411 418	351 837	400 200	-36 800

Disponible midler

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste År
Disponible midler 1/1	942 682	786 516	942 682	1 154 301
Årets resultat	411 418	351 837	400 200	-36 800
+/- Endring langsiktig gjeld	-199 799	-195 671	-200 000	-202 000
Endring disponible midler	211 619	156 166	200 200	-238 800
Disponible midler 31/12	1 154 301	942 682	1 142 882	915 501
Som består av:				
Omløpsmidler	1 226 946	1 059 755	0	0
Kortsiktig gjeld	-72 645	-117 073	0	0
Sum	1 154 301	942 682	0	0



Balanse pr. 31.12.2022

Heiveien IV Borettslag

Tekst	Note	2022	2021
Eiendeler			
1100 Bygninger		4 142 604	4 142 604
1102 Frikjøpt tomt		91 385	91 385
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	4 233 989	4 233 989
Sum anleggsmidler		4 233 989	4 233 989
1500 Kundefordringer		32 395	34 482
Kundefordringer	8	32 395	34 482
1742 Forskuddsbetalt forsikring		57 802	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader		125 682	26 337
Andre fordringer		183 484	26 337
1920 Bank		1 011 066	998 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 011 066	998 937
Sum omløpsmidler		1 226 946	1 059 755
Sum eiendeler		5 460 935	5 293 744
Egenkapital og gjeld			
2000 Andelskapital		2 200	2 200
Andelskapital		2 200	2 200
2050 Opptjent egenkapital		3 836 335	3 836 335
Annen egenkapital		3 836 335	3 836 335
Udisponert resultat		411 418	0
Sum egenkapital	9	4 249 953	3 838 535
2240 Lån Husbanken		518 137	717 936
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	518 137	717 936
2260 Borettsinnskudd		620 200	620 200
Øvrig langsiktig gjeld		620 200	620 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 138 337	1 338 136
2400 Leverandørgjeld		69 337	113 376
Leverandørgjeld		69 337	113 376
2900 Forskuddsbetalt husleie		3 308	3 697
Annen kortsiktig gjeld		3 308	3 697
Sum kortsiktig gjeld		72 645	117 073
Sum gjeld		1 210 982	1 455 209
Sum egenkapital og gjeld		5 460 935	5 293 744

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget 03.02.23

Edina Wotito

Macht & Fanelz

Wenche Zaal



Noter 2022

Heiveien IV Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. All inntekt knyttet til regnskapsåret er inntektsført.

Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
1 roms leilighet	2 058	2 161
2 roms leilighet	3 087	3 241
3 roms leilighet	3 895	4 090

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/intemett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris.

Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	24 000	24 000
Andre honorarer	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift	3 710	3 710
Sum	38 710	38 710

Foretaket har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å tegne obligatorisk tjenestepensjonsforsikring.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	19 735	2 006
Vedlikehold bygning	483	18 054
Vedlikehold elektro	0	1 159
Vedlikehold vvs	0	40 813
Vedlikehold utv. anlegg	3 330	0
Sum vedlikehold og anskaffelser	23 548	62 032

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boltbyggelag	71 200	71 064
Honorar til Andre	0	0
Sum av honorarer	83 950	83 814

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 12 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Bygning 1974	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	2 651 490	2 651 490
Rehabilitering i 1998/2000	3 410 047	3 410 047
Frikjøpt tomt i 2016	91 385	91 385
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	6 152 922	6 152 922
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	(1 918 933)	(1 918 933)



Avskrivninger 2022	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	4 233 989	4 233 989

Bygningen ble oppført i 1974 og borettslaget har frikjøpt tomten i 2016. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygget. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 200	3 836 335	3 838 535
Årets resultat		411 418	411 418
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.	2 200	4 247 753	4 249 953

Det ligger betydlige merverdier i bygninger iforhold til bokført verdi.

Note 9 - Gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån
Kreditor	Husbanken
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2000
Rentesats	2,099%
Betingelser	Fast rente til 01.05.23
Beregnet innfridd	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp	3 230 000
Lånesaldo 01.01	717 936
Avdrag i perioden	199 799
Opptak i perioden	0
Lånesaldo 31.12.	518 137

Saldo 5 år frem i tid 0

Fordeling av fellesgjeld	1 roms	2 roms	3 roms
Fellesskjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, leilighetens andel:	2,8%	4,2%	5,3%

Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 4 233 989.

Note 10 - Disponible midler

Årsregnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til den del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

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 blandt 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.

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	942 682	816 692
+ Årets resultat	411 418	351 837
- Andre endringer		0
- Avdrag felles gjeld	-199 799	-191 624
B: Årets endring disponible midler	211 619	-30 176
C: Disponible midler pr. 31.12	1 154 301	942 682

Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	1 226 946	1 059 755
Kortsiktig gjeld	(72 645)	(117 073)
Sum disponible midler pr. 31.12.	1 154 301	942 682