



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 694 244  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FORTUNA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Natalia Katsarskaya  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2024

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		547 955	79 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>547 955</b>	<b>79 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	202 374	1 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 374</b>	<b>1 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 581</b>	<b>77 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 789	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 789</b>	<b>43</b>
Annen finanskostnad		403 263	93 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 263</b>	<b>93 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-400 474</b>	<b>-93 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 893</b>	<b>-15 830</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-54 893</b>	<b>-15 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 892</b>	<b>-15 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-54 892</b>	<b>-15 830</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 960 000	15 960 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 960 000</b>	<b>15 960 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 960 000</b>	<b>15 960 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 621	79 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 621</b>	<b>79 122</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		52 802	20 043
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>52 802</b>	<b>20 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 422</b>	<b>99 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 042 422</b>	<b>16 059 165</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	3	20 000	20 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	-70 723	-15 830
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-70 723</b>	<b>-15 830</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-50 723</b>	<b>4 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	7 980 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	7 980 000	7 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 895
Annen kortsiktig gjeld		133 145	93 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 145</b>	<b>8 074 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 093 145</b>	<b>16 054 995</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 042 422</b>	<b>16 059 165</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 691562

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 694 244  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FORTUNA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Natalia Katsarskaya  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2024

#### 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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 929 694 244  
FORTUNA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		547 955	79 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>547 955</b>	<b>79 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	202 374	1 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 374</b>	<b>1 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 581</b>	<b>77 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 789	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 789</b>	<b>43</b>
Annen finanskostnad		403 263	93 100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 263</b>	<b>93 100</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-400 474</b>	<b>-93 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 893</b>	<b>-15 830</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-54 893</b>	<b>-15 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 892</b>	<b>-15 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-54 892</b>	<b>-15 830</b>



Organisasjonsnr: 929 694 244  
FORTUNA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

6

15 960 000

15 960 000

Sum varige driftsmidler

15 960 000

15 960 000

Sum anleggsmidler

15 960 000

15 960 000

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

29 621

79 122

Sum fordringer

29 621

79 122

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

52 802

20 043

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

52 802

20 043

Sum omløpsmidler

82 422

99 165

SUM EIENDELER

16 042 422

16 059 165

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3

20 000

20 000

Sum innskutt egenkapital

20 000

20 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3

-70 723

-15 830

Sum opptjent egenkapital

-70 723

-15 830

Sum egenkapital

7

-50 723

4 170

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner

4,6

7 980 000

0



Øvrig langsiktig gjeld	5,6	7 980 000	7 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 895
Annen kortsiktig gjeld		133 145	93 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 145</b>	<b>8 074 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 093 145</b>	<b>16 054 995</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 042 422</b>	<b>16 059 165</b>



Organisasjonsnr: 929 694 244  
FORTUNA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	
----------------------	--------------	--

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fortuna Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 05. juli.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneco Dokumentnøkkel: Y5ZCZ-IPDL-DGFBW-Q4CQX-GJZB6-BU1L2



## 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."

### Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-05 10:36:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y5ZCZ-IPDL-DGFBW-Q4CQX-GJZB6-BUJL2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Disponible midler for Fortuna Borettslag pr. 31.12.23

Note

### Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	-7 975 830	0
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-54 892	-15 830
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	0	-15 960 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	7 980 000	0
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	7 980 000
Andre poster som påvirker disponible midler	0	20 000
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>7 925 108</b>	<b>-7 975 830</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>-7 975 830</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>-80 273</b>	<b>-8 054 952</b>

Fortuna Borettslag



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		164 955	28 065	154 200	275 000
Innkrevde felleskostnader renter		378 073	51 057	279 300	500 000
Salgsinntekter		4 927	0	0	5 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>547 955</b>	<b>79 122</b>	<b>433 500</b>	<b>780 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 581	0	2 000	7 000
Forretningsførerhonorar		15 000	0	17 000	15 700
Medlemskontigent		800	0	0	900
Kontigent NBBL		480	0	0	500
Andre tjenester		0	0	11 800	0
Vedlikehold	2	0	0	40 800	0
Vedlikehold heis		0	0	12 800	0
Kabel-tv		22 740	1 895	22 000	23 500
Forsikring		0	0	10 400	0
Kommunale avgifter		0	0	15 600	25 000
Energi, strøm		0	0	12 700	0
Andel felleskostnad		154 550	0	0	132 500
Andre driftskostnader		2 223	0	9 100	7 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>202 374</b>	<b>1 895</b>	<b>154 200</b>	<b>212 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 581</b>	<b>77 227</b>	<b>279 300</b>	<b>567 700</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 789	43	0	1 500
Rentekostnad		403 263	93 100	279 300	500 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-400 474</b>	<b>-93 057</b>	<b>-279 300</b>	<b>-498 500</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-54 892</b>	<b>-15 830</b>	<b>0</b>	<b>69 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-54 892	-15 830	0	0
Sum overføringer		-54 892	-15 830	0	0

Fortuna Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	15 960 000	15 960 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 960 000</b>	<b>15 960 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 960 000</b>	<b>15 960 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		29 551	79 122
Andre leierestanser		70	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 621</b>	<b>79 122</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		52 802	20 043
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>52 802</b>	<b>20 043</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>82 422</b>	<b>99 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 042 422</b>	<b>16 059 165</b>

Fortuna Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	3	20 000	20 000
Oppjent egenkapital	3	-70 723	-15 830
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-50 723</b>	<b>4 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	4, 6	7 980 000	0
Borettsinnskudd	5, 6	7 980 000	7 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 895
Leverandørgjeld manuell		0	7 980 000
Påløpne renter		133 145	93 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 145</b>	<b>8 074 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 093 145</b>	<b>16 054 995</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 042 422</b>	<b>16 059 165</b>

Porsgrunn 31.12.2023

Fortuna Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Natalia Katsarskaya  
Leder

\_\_\_\_\_  
Eveline Elise Stulen Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Barbara Ida de Haan  
Styremedlem

**Fortuna Borettslag**



## Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### 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 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 581	0
<b>Sum</b>	<b>6 581</b>	<b>0</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
--	-------------	-------------

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



## Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

### Note 3 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	-70 723	-15 830
<b>Sum</b>	<b>-50 723</b>	<b>4 170</b>

Borettslaget har negativ egenkapital og negative disponible midler. Felleskostnader 2024 er betydelig økt, og det budsjetteres med et overskudd for å bedre på situasjonen.

### Note 4 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Sparebanken Sør</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>28009083857</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2063
Opprinnelig lånebeløp:	7 980 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	7 980 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 980 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 980 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28009083857	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 745 000	1 745 000

#### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28009083857 har første avdrag 30.06.2043 med kr 50 753	1	2 295 000	4 865
	1	2 145 000	4 547
	1	1 795 000	3 805
	1	1 745 000	3 699

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

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
<b>Sum</b>	<b>7 980 000</b>	<b>7 980 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

**Note 6 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 980 000	0
Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
<b>Sum</b>	<b>15 960 000</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	15 960 000	15 960 000
<b>Sum</b>	<b>15 960 000</b>	<b>15 960 000</b>

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

---

**Note 7 - Disponible midler**

Borettslaget har negative disponible midler. Styret følger den økonomiske utviklingen nøye og vedtatt budsjett for 2024 viser et overskudd som langt overstiger de negative disponible midlene. Om borettslaget får behov for tilgang på ny likviditet, vil styret vurdere å søke midlertidig finansiering.

Fortuna Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fortuna Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fortuna Borettslag**

Styreleder	Natalia Katsarskaya (sign.)	04.07.2024
Styremedlem	Eveline Elise Stulen Karlsen (sign.)	04.07.2024
Styremedlem	Barbara Ida de Haan (sign.)	04.07.2024