



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV 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: Morten Th. Zimarseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 772 928	1 770 696
Sum inntekter		1 772 928	1 770 696
Kostnader			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 249 317	4 086 168
Sum kostnader		1 310 930	4 147 781
Driftsresultat		461 998	-2 377 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		20 054	7 026
Sum finansinntekter		20 054	7 026
Annen finanskostnad		303 738	110 488
Sum finanskostnader		303 738	110 488
Netto finans		-283 684	-103 462
Ordinært resultat før skattekostnad		178 313	-2 480 548
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 313	-2 480 548
Årsresultat		178 314	-2 480 547
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		178 314	-2 480 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	86 315	105 778
Sum varige driftsmidler		2 722 150	2 741 612
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	507 085	203 408
Sum finansielle anleggsmidler		507 085	203 408
Sum anleggsmidler		3 229 234	2 945 020
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		107 756	95 364
Sum fordringer		107 756	95 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 928	1 885 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 928	1 885 394
Sum omløpsmidler		705 685	1 980 758
SUM EIENDELER		3 934 919	4 925 778
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	600	600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-2 700 528	-2 878 842
Sum opptjent egenkapital		-2 700 528	-2 878 842
Sum egenkapital		-2 699 928	-2 878 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	6 342 800	6 688 717
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
Sum annen langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Sum langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 032	953 379
Annen kortsiktig gjeld	13	7 374	6 283
Sum kortsiktig gjeld		136 406	959 662
Sum gjeld		6 634 847	7 804 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 919	4 925 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394807

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV 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: Morten Th. Zimarseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 948 511 851
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 772 928	1 770 696
Sum inntekter		1 772 928	1 770 696
Kostnader			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 249 317	4 086 168
Sum kostnader		1 310 930	4 147 781
Driftsresultat		461 998	-2 377 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		20 054	7 026
Sum finansinntekter		20 054	7 026
Annen finanskostnad		303 738	110 488
Sum finanskostnader		303 738	110 488
Netto finans		-283 684	-103 462
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		178 313	-2 480 548
Årsresultat		178 314	-2 480 547
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		178 314	-2 480 547



Organisasjonsnr: 948 511 851
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	86 315	105 778
Sum varige driftsmidler		2 722 150	2 741 612

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	507 085	203 408
Sum finansielle anleggsmidler		507 085	203 408

Sum anleggsmidler		3 229 234	2 945 020
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		107 756	95 364
Sum fordringer		107 756	95 364

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 928	1 885 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 928	1 885 394

Sum omløpsmidler		705 685	1 980 758
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		3 934 919	4 925 778
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-2 700 528	-2 878 842
Sum opptjent egenkapital		-2 700 528	-2 878 842

Sum egenkapital		-2 699 928	-2 878 242
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	6 342 800	6 688 717
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
Sum annen langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Sum langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 032	953 379
Annen kortsiktig gjeld	13	7 374	6 283
Sum kortsiktig gjeld		136 406	959 662
Sum gjeld		6 634 847	7 804 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 919	4 925 778



Organisasjonsnr: 948 511 851
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Lundejordet IV Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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.	1 021 096	345 317
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	178 314	-2 480 547
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	19 462
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-345 917	3 137 677
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-303 677	-814
C: Årets endring disponible midler	-451 817	675 778
D: Disponible midler 31.12.	569 278	1 021 096
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	562 978	1 015 181

Lundejordet IV Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 135 872	1 317 384	1 136 000	1 094 300
Innkrevde felleskostnader renter		271 584	77 400	271 600	363 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		365 472	375 912	365 500	357 300
Sum inntekter		1 772 928	1 770 696	1 773 100	1 814 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 980	6 073	6 300	9 900
Styrehonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		62 784	60 336	63 000	65 600
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	5 000
Kontigent NBBL		2 880	2 736	2 500	3 000
Sikringsfond felleskostnader		3 024	2 880	2 500	3 000
Brøyting - strøing		40 258	16 714	25 000	35 000
Plenklipp		45 281	34 438	50 000	50 000
Vedlikehold	3	380 927	3 367 905	140 000	150 000
Serviceavtaler		5 369	1 433	0	0
Kabel-tv		141 505	127 871	134 400	155 600
Forsikring		55 879	49 892	53 900	60 400
Kommunale avgifter		273 007	295 764	369 100	295 000
Energi, strøm		108 190	7 325	75 000	80 000
Renhold, fellesareal		53 798	68 321	61 800	65 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		24 513	7 796	6 000	1 000
Kontorekvisita, trykksaker		0	669	0	0
Andre driftskostnader	4	19 260	11 753	25 400	34 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		400	0	0	0
Avskrivninger	5	19 462	19 462	19 800	19 800
Sum driftskostnader		1 310 930	4 147 781	1 101 300	1 094 300
Driftsresultat		461 998	-2 377 085	671 800	720 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 054	7 026	2 000	10 000
Rentekostnad		303 738	110 488	271 600	363 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-283 684	-103 462	-269 600	-353 100
Årsresultat		178 314	-2 480 547	402 200	367 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		178 314	-2 480 547	0	0
Sum overføringer		178 314	-2 480 547	0	0

Lundejordet IV Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	86 315	105 778
Sum varige driftsmidler		2 722 150	2 741 612
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	507 085	203 408
Sum finansielle anleggsmidler		507 085	203 408
Sum anleggsmidler		3 229 234	2 945 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 300	5 915
Andre leierestanser		900	522
Periodisert kostnad		100 556	88 927
Sum fordringer		107 756	95 364
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		597 928	1 885 394
Sum bankinnskudd og liknende		597 928	1 885 394
Sum omløpsmidler		705 685	1 980 758
SUM EIENDELER		3 934 919	4 925 778

Lundejordet IV Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Oppjent egenkapital	9	-2 700 528	-2 878 842
Sum egenkapital		-2 699 928	-2 878 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	6 342 800	6 688 717
Borettsinnskudd	11, 12	155 640	155 640
Sum langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 032	953 379
Påløpne renter		2 224	1 133
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
Sum kortsiktig gjeld		136 406	959 662
Sum gjeld		6 634 847	7 804 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 919	4 925 778

Porsgrunn 31.12.2023
Lundejordet IV Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Morten Th. Zimarseth
Leder

Lisbet Fines
Styremedlem

Renate Isaksen
Styremedlem

Anne Bergersen
Styremedlem

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	7 980	6 073
Sum	7 980	6 073

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
Sum	54 000	54 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	297 429	3 258 920
6602 Vedlikehold VVS	14 929	49 333
6603 Vedlikehold av el.anlegg	7 850	9 333
6604 Vedlikehold uteanlegg	60 719	50 319
Sum	380 927	3 367 905

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, søppeltømming	11 303	5 607
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 654	1 242
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 705	2 381
Sum	19 260	11 753

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	19 462	19 462
Sum	19 462	19 462

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 250	35 746
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 750	16 565
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 615 498	20 336
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 615 498	20 336
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 615 498	20 336
Anskaffelsesår :	1956	1956
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	507 085	203 408
Sum	507 085	203 408

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

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 700 528	-2 878 842
Sum	-2 699 928	-2 878 242

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

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



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	6.05 %	6.05 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	3 500 000	1 200 565	1 988 152
Avdrag i perioden:	0	227 842	118 075
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	972 723	1 870 077
Saldo 5 år frem i tid:	3 361 881	0	1 236 664

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	84 696	508 176
	12	77 920	935 040
	6	71 144	426 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	44 055	264 330
	12	40 530	486 360
	6	37 006	222 036
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 22 130	6	158 514	334
	12	145 833	307
	6	133 152	281

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

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		155 640	155 640
Sum	12	155 640	155 640

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 342 800	6 688 717
Borettsinnskudd	155 640	155 640
Sum	6 498 440	6 844 357
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
Sum	2 635 834	2 635 834

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2998 Oppgjørskonto for RF betalinger	5 150	5 150
Sum	5 150	5 150

Lundejordet IV Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundejordet IV Borettslag

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Renate Isaksen (sign.)	14.03.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lundejordet IV Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet IV Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 oppfyller 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 19.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: BTBEL-T5FV5-PPDOI-D6VLD-GYDME-7W2QN



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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 14:40:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BTBEL-T5FV5-PPDOJ-D6VLD-GYDME-7WZQN

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>



Styret i Lundejordet IV Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 09.04.2024 kl.18:00

Vi møtes i vårt uteområdet, ute stuen - Pergolaen ute på plenen, med vær forbehold.

Ved regn trekker vi inn i det store kjeller rommet GK 8 B

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 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 (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styre honorar videreføres som 2023 kr. 54.000,-

Styrets innstilling: Styret innstiller på å opprettholde styre honorar kr. 54.000,-

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

Styreleder pleier å være vår representant

Forslag til vedtak: Styreleder



Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Lundejordet IV Borettslag for 2023

Generell informasjon

Lundejordet IV Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Morten Th. Zimarseth, Gunnar Knudsens gate 10 B
Styremedlem, Anne Bergersen, Gunnar Knudsens gate 10 B
Styremedlem, Lisbet Fines, Gunnar Knudsens gate 8 B
Styremedlem, Renate Isaksen, Gunnar Knudsens gate 8 A
Varamedlem, Tom Roger Tveit, Gunnar Knudsens gate 10 B
Varamedlem, Eva Rose Stubberød, Gunnar Knudsens gate 10 A

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 36 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har jobbet mye med kostnads siden, utført mye arbeid med å være kostnadseffektive, sjekke priser på tjenester, nødvendighet og prioritere. Styret har klart å holde økning av husleie under prisindeksen, og har fortsatt god økonomisk handlefrihet. 2024 krever streng budsjett disiplin. Dialog med regnskapsfører er tett.

Strømvavtaler på felles strøm er revidert og optimalisert, det samme med Vann og Avløps avgifter, vannmålere gir innsparing. Eiendoms skatten er en annen stor post som vi ikke kan styre utover de vedtakene kommunen gjør. Det er svært gunstig å ladde bil i borettslaget, den enkelte betaler for sitt forbruk via brikke, og det er mulighet til å ladde El sykkel ute, gratis i stikkontakt ved uteplassen.

Borettslaget har de siste årene gjennomført store oppgraderinger, 2023 ble året hvor man finsliper driften og vedlikehold slik at standard økes eller opprettholdes.

HMS Brann er i fokus, vi skal sikre leiligheter og fellesområder med trådløs varsling. Hver oppgang egen varslings sone fra loft til tak. Det er planlagt nye brannvarslere med seriekobling pr. oppgang, og hver leilighet.

Trappevask - Plen klipp og Grøntanlegg, Snø brøyting og Strøing, vår rengjøring av asfalterte områder, Container for restavfall og El container årlig med felles dugnad og rydding av kjeller og loft.

Borettslaget vil fortsette med å prioritere godt utvendig vedlikehold, grønntanlegg, trær,



busker og den beplantede kanten mot kulverten. Dette krever en del kjøpte tjenester, felles trivsel settes høyt på agendaen.

HMS arbeid generelt er områder hvor det brukes mye tid. El- tilsyns avtale er på plass. Kommunalt Brann tilsyn, og avtale på VVS siden.

Brann tilsyn, litt utfyllende informasjon. Oppfølging av dette har høy prioritet, og vi kommer i løpet av våren 2024 til å investere mye i brann varsling og felles sikkerhet med trådløse brannvarslere, seriekoblet i byggene, seksjonert pr. oppgang. I felles områder vil det bli montert brannvarslere med trådløs kontakt pr. etasje og oppgang. Loft og kjeller blir også knyttet til. Leilighetene kobles til med egne varslere og avstillings knapper i leilighetene. Det blir også et kontroll skap i hver oppgang. Anlegget overvåkes med App, og service avtale. Vi får optimal varsling, og sikring.

Fremtidsplaner

Leilighetene har i stor utstrekning EL installasjoner fra byggeår. Det er opprinnelig trukket skjult anlegg i alle leilighetene. Med årene har sikkert mange gjort tilkoblinger med åpent anlegg, og skjøteledninger. Det belaster gamle ledninger og små sikringer mye om vinteren, selv om nye vinduer åpenbart har gjort leilighetene mer fyrings effektive.

Styret har en plan om å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold, og her er nye sikrings skap med oppdaterte automatsikringer og alt som hører med til et moderne sikrings skap tenkt utført. Man trekker nye ledninger i det **originale skjulte** anlegget og skifter brytere og stikk kontakter.

Styret presiserer at dette skal utføres så godt som mulig, innenfor de midlene som budsjettene i årene fremover gir oss midler. Siste El sjekk og varme fotografering av anlegget er utført. Vi mener å ha noe tid før dette gjøres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024



Disponible midler for Lundejordet IV Borettslag pr. 31.12.23

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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.	1 021 096	345 317
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	178 314	-2 480 547
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	19 462
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-345 917	3 137 677
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-303 677	-814
C: Årets endring disponible midler	-451 817	675 778
D: Disponible midler 31.12.	569 278	1 021 096
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	562 978	1 015 181



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 135 872	1 317 384	1 136 000	1 094 300
Innkrevde felleskostnader renter		271 584	77 400	271 600	363 100
Innkrevde felleskostnader avdrag		365 472	375 912	365 500	357 300
Sum inntekter		1 772 928	1 770 696	1 773 100	1 814 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 980	6 073	6 300	9 900
Styrehonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		62 784	60 336	63 000	65 600
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	5 000
Kontigent NBBL		2 880	2 736	2 500	3 000
Sikringsfond felleskostnader		3 024	2 880	2 500	3 000
Brøyting - strøing		40 258	16 714	25 000	35 000
Plenklipp		45 281	34 438	50 000	50 000
Vedlikehold	3	380 927	3 367 905	140 000	150 000
Serviceavtaler		5 369	1 433	0	0
Kabel-tv		141 505	127 871	134 400	155 600
Forsikring		55 879	49 892	53 900	60 400
Kommunale avgifter		273 007	295 764	369 100	295 000
Energi, strøm		108 190	7 325	75 000	80 000
Renhold, fellesareal		53 798	68 321	61 800	65 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		24 513	7 796	6 000	1 000
Kontorekvisita, trykksaker		0	669	0	0
Andre driftskostnader	4	19 260	11 753	25 400	34 400
Styremøter; lokaler, mat mm.		400	0	0	0
Avskrivninger	5	19 462	19 462	19 800	19 800
Sum driftskostnader		1 310 930	4 147 781	1 101 300	1 094 300
Driftsresultat		461 998	-2 377 085	671 800	720 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 054	7 026	2 000	10 000
Rentekostnad		303 738	110 488	271 600	363 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-283 684	-103 462	-269 600	-353 100
Årsresultat		178 314	-2 480 547	402 200	367 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		178 314	-2 480 547	0	0
Sum overføringer		178 314	-2 480 547	0	0

Lundejordet IV Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	86 315	105 778
Sum varige driftsmidler		2 722 150	2 741 612
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	507 085	203 408
Sum finansielle anleggsmidler		507 085	203 408
Sum anleggsmidler		3 229 234	2 945 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 300	5 915
Andre leierestanser		900	522
Periodisert kostnad		100 556	88 927
Sum fordringer		107 756	95 364
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		597 928	1 885 394
Sum bankinnskudd og liknende		597 928	1 885 394
Sum omløpsmidler		705 685	1 980 758
SUM EIENDELER		3 934 919	4 925 778

Lundejordet IV Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Oppjent egenkapital	9	-2 700 528	-2 878 842
Sum egenkapital		-2 699 928	-2 878 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	6 342 800	6 688 717
Borettsinnskudd	11, 12	155 640	155 640
Sum langsiktig gjeld		6 498 440	6 844 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 032	953 379
Påløpne renter		2 224	1 133
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
Sum kortsiktig gjeld		136 406	959 662
Sum gjeld		6 634 847	7 804 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 934 919	4 925 778

Porsgrunn 31.12.2023
Lundejordet IV Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Morten Th. Zimarseth
Leder

Lisbet Fines
Styremedlem

Renate Isaksen
Styremedlem

Anne Bergersen
Styremedlem

Lundejordet IV Borettslag



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god 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	7 980	6 073
Sum	7 980	6 073

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
Sum	54 000	54 000

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	297 429	3 258 920
6602 Vedlikehold VVS	14 929	49 333
6603 Vedlikehold av el.anlegg	7 850	9 333
6604 Vedlikehold uteanlegg	60 719	50 319
Sum	380 927	3 367 905

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, søppeltømming	11 303	5 607
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	1 950	1 875
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 654	1 242
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 705	2 381
Sum	19 260	11 753

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	19 462	19 462
Sum	19 462	19 462

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 250	35 746
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 750	16 565
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 615 498	20 336
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 615 498	20 336
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 615 498	20 336
Anskaffelsesår :	1956	1956
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	507 085	203 408
Sum	507 085	203 408

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

Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 700 528	-2 878 842
Sum	-2 699 928	-2 878 242

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

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



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	6.05 %	6.05 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	3 500 000	1 200 565	1 988 152
Avdrag i perioden:	0	227 842	118 075
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	972 723	1 870 077
Saldo 5 år frem i tid:	3 361 881	0	1 236 664

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	84 696	508 176
	12	77 920	935 040
	6	71 144	426 864
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	44 055	264 330
	12	40 530	486 360
	6	37 006	222 036
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 22 130	6	158 514	334
	12	145 833	307
	6	133 152	281

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

Note 11 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		155 640	155 640
Sum	12	155 640	155 640

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 342 800	6 688 717
Borettsinnskudd	155 640	155 640
Sum	6 498 440	6 844 357
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
Sum	2 635 834	2 635 834

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2998 Oppgjørskonto for RF betalinger	5 150	5 150
Sum	5 150	5 150



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundejordet IV Borettslag

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Renate Isaksen (sign.)	14.03.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lundejordet IV Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet IV Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 oppfyller 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Porsgrunn, 19.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: BTBEL-T5FV5-PPDOI-D6VLD-GYDME-7W2QN



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: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 14:40:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BTBEL-T5FV5-PPDOJ-D6VLD-GYDME-7WZQN

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>