



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 112 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HEIMDAL II
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øyvind Stabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3,1 3	15 115 515	15 275 446
Sum inntekter		15 115 516	15 275 446
Kostnader			
Lønnskostnad	4	635 294	779 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	242 415	242 415
Annen driftskostnad	2,6,7,8 ,9,10,1 1	8 549 107	24 764 028
Sum kostnader		9 426 815	25 785 794
Driftsresultat		5 688 701	-10 510 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 860	190 487
Annen finansinntekt	2	24 774	24 717
Sum finansinntekter		205 634	215 204
Annen rentekostnad		2 389 262	1 868 683
Annen finanskostnad	2	235 741	200 526
Sum finanskostnader		2 625 003	2 069 209
Netto finans		2 419 370	1 854 006
Ordinært resultat før skattekostnad		3 269 330	-12 364 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 269 330	-12 364 353
Årsresultat		3 269 331	-12 364 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 269 331	-12 364 353
Sum overføringer og disponeringer		3 269 331	-12 364 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	161 086 803	161 086 803
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	9 106 195	9 167 135
Sum varige driftsmidler		170 192 998	170 253 938
Sum anleggsmidler		170 192 999	170 253 939
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		924 464	280 302
Andre fordringer		72 784	45 816
Sum fordringer		997 248	326 118
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 198	6 647 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 198	6 647 544
Sum omløpsmidler		3 697 446	6 973 663
SUM EIENDELER		173 890 444	177 227 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 844 665	53 575 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		56 827 465	53 558 134
Sum egenkapital	12	56 844 665	53 575 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	44 000 000	43 602 491
Øvrig langsiktig gjeld	13	72 114 300	72 301 978
Sum annen langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Sum langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		398 648	7 154 503
Skyldige offentlige avgifter		19 806	18 783
Annen kortsiktig gjeld		513 025	574 513
Sum kortsiktig gjeld		931 480	7 747 799
Sum gjeld		117 045 780	123 652 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 890 444	177 227 601
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	116 114 300	115 904 469



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 424523

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 112 725
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HEIMDAL II
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øyvind Stabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 955 112 725
BORETTSLAGET HEIMDAL II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 3, 13	15 115 515	15 275 446
Sum inntekter		15 115 516	15 275 446
Kostnader			
Lønnskostnad	4	635 294	779 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	242 415	242 415
Annen driftskostnad	2, 6, 7, 8, 9	8 549 107	24 764 028
Sum kostnader		9 426 815	25 785 794
Driftsresultat		5 688 701	-10 510 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 860	190 487
Annen finansinntekt	2	24 774	24 717
Sum finansinntekter		205 634	215 204
Annen rentekostnad		2 389 262	1 868 683
Annen finanskostnad	2	235 741	200 526
Sum finanskostnader		2 625 003	2 069 209
Netto finans		2 419 370	1 854 006
Ordinært resultat før skattekostnad		3 269 330	-12 364 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 269 330	-12 364 353
Årsresultat		3 269 331	-12 364 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 269 331	-12 364 353
Sum overføringer og disponeringer		3 269 331	-12 364 353



Organisasjonsnr: 955 112 725
BORETTSLAGET HEIMDAL II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	161 086 803	161 086 803
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	9 106 195	9 167 135
Sum varige driftsmidler		170 192 998	170 253 938

Sum anleggsmidler		170 192 999	170 253 939
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		924 464	280 302
Andre fordringer		72 784	45 816
Sum fordringer		997 248	326 118

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 198	6 647 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 700 198	6 647 544

Sum omløpsmidler		3 697 446	6 973 663
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		173 890 444	177 227 601
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		56 844 665	53 575 334
Sum opptjent egenkapital		56 827 465	53 558 134

Sum egenkapital	12	56 844 665	53 575 334
------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	44 000 000	43 602 491
Øvrig langsiktig gjeld	13	72 114 300	72 301 978
Sum annen langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Sum langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		398 648	7 154 503
Skyldige offentlige avgifter		19 806	18 783
Annen kortsiktig gjeld		513 025	574 513
Sum kortsiktig gjeld		931 480	7 747 799
Sum gjeld		117 045 780	123 652 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 890 444	177 227 601
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	116 114 300	115 904 469



Organisasjonsnr: 955 112 725
BORETTSLAGET HEIMDAL II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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



Årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-774 136	3 310 694
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 269 331	-12 364 353
Tilbakeføring av avskrivning	242 415	242 415
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	397 509	8 712 100
Endringer i andre langsiktige poster	-369 153	-674 992
B. Årets endring disponible midler	3 540 102	-4 084 830
C. Disponible midler	2 765 966	-774 136
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 697 446	6 973 663
Kortsiktig gjeld	-931 480	-7 747 799
C. Disponible midler	2 765 966	-774 136

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 067 281	13 899 006	16 139 777	12 196 474
Leie forretningslokaler	1	586 315	450 836	756 000	767 000
Sum leieinntekt		13 653 596	14 349 842	16 895 777	12 963 474
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	187 678	447 905	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	2	398 105	429 252	0	0
Diverse inntekt	3	876 136	48 447	0	0
Sum annen inntekt		1 461 920	925 604	0	0
Sum inntekt		15 115 516	15 275 446	16 895 777	12 963 474
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	102 507	196 307	86 000	104 700
Styrehonorar	4	532 787	583 044	567 500	700 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	242 415	242 415	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		935 014	1 061 450	1 350 000	1 100 000
Kostnad eiendom/lokale	6	1 708 972	1 437 750	1 310 000	1 323 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 617 478	2 255 148	2 614 593	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	48 574	28 202	30 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	66 875	291 827	40 000	0
Reparasjon og vedlikehold	9	1 103 872	17 230 890	1 598 000	1 780 000
Revisjonshonorar		12 769	12 195	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		305 766	290 100	303 552	304 000
Andre honorar	10	182 361	732 593	10 000	100 000
Kontorkostnad		9 284	992	0	0
TV/bredbånd		577 007	549 792	556 000	458 000
Salg og reklamekostnad		0	13 370	0	0
Kontingent og gaver		51 900	51 900	51 000	52 000
Forsikring		867 036	728 966	946 000	1 165 905
Andre kostnader	11	56 535	76 475	85 000	60 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	5 664	2 378	0	0
Sum kostnad		9 426 815	25 785 794	9 559 645	10 159 605
Driftsresultat		5 688 701	-10 510 348	7 336 132	2 803 869
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		180 860	190 487	0	85 000
Andel av renteinntekt i sameie	2	24 774	24 717	0	0
Rentekostnad		2 389 262	1 868 683	2 254 295	2 437 844
Andel av rentekostnad i sameie	2	235 741	200 526	0	0
Netto finansposter		2 419 370	1 854 006	2 254 295	2 352 844
Årsresultat		3 269 331	-12 364 353	5 081 837	451 025
Overført til/fra annen egenkapital		3 269 331	-12 364 353	0	0

199 Borettslaget Heimdal II Org. nr 955112725



Resultatregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER	3 269 331	-12 364 353	0	0



Balanse 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	14 252 000	14 252 000
Bygninger	5	146 634 803	146 634 803
Næringseiendom	5	200 000	200 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		6 964 864	6 783 389
Andre driftsmidler	5	2 141 331	2 383 746
Sum anleggsmidler		170 192 999	170 253 939
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		766 501	156 964
Kundefordringer		157 963	123 338
Andre kortsiktige fordringer		22 190	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 594	45 816
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		11 388	2 142
Innestående bank		2 688 810	6 645 402
Sum omløpsmidler		3 697 446	6 973 663
SUM EIENDELER		173 890 444	177 227 601



Balanse 2024 Borettslaget Heimdal II

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 827 465	53 558 134
Sum opptjent egenkapital		56 827 465	53 558 134
Sum egenkapital	12	56 844 665	53 575 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	44 000 000	43 602 491
Borettsinnskudd		72 114 300	72 114 300
IN nedbetalt fellesgjeld	13	0	187 678
Sum langsiktig gjeld		116 114 300	115 904 469
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		275 154	404 314
Leverandørgjeld		398 648	7 154 503
Skyldig off. myndigheter		19 806	18 783
Påløpne renter		13 320	41 912
Annen kortsiktig gjeld		224 551	128 287
Sum kortsiktig gjeld		931 480	7 747 799
Sum gjeld		117 045 780	123 652 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 890 444	177 227 601
Pantstillelser	14	116 114 300	115 904 469

Sted: _____

Dato: _____

Carl Fredrik Frog Arntzen
Styreleder_____
Mia Holhjem Almlı
Styremedlem_____
Sunniva Wergeland
Styremedlem_____
Ingvild Stølen
Styremedlem_____
Maria Glenna
Styremedlem_____
Are Smith-Meyer
Styremedlem



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. 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 dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 634 101	9 792 738
3617 Leieinntekter trappevask fellesområdet	96 084	78 100
3618 Leietillegg strøm	38 905	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	577 476	574 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	34 028	111 520
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 686 687	3 341 968
3605 Leie forretningslokaler	586 315	450 836
Sum	13 653 596	14 349 842

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	398 105	429 252
6394 Netto underskudd driftssameie	5 664	2 378
8056 Andre finansinntekter i sameie	24 774	24 717
8175 Andel finanskostnader i sameie	235 741	200 526
Sum	181 475	251 064

Borettslaget eier 87% i Nedre Tøyen garasjesameie og 33,47 % i Gamle Oslo Eiersameie.. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eieme iht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	876 136	48 447
Sum	876 136	48 447

Konto 3990 gjelder utfakturerings av vinduer.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønssystemet	24 000	99 998
5400 Arbeidsgiveravgift	78 507	96 309
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	532 787	583 044
Sum	635 294	779 351

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 5 - Varige driftsmidler

	Møbler takterrasse	Sykelstativ	Postkasser	Tomter	Boligeiendom	Forretningslokal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	131 200	59 288	88 134	14 252 000	146 576 053	200 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	131 200	59 288	88 134	14 252 000	146 576 053	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	131 200	59 288	88 134	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	14 252 000	146 576 053	200 000
Anskaffelsesår :	2009	2009	2007	1985	1989	1997
Antatt levetid i år :	5	5	5			

	Sykelhus Carousel	Rullestolrampe	Varmepumper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	196 581	58 750	3 636 222
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	196 581	58 750	3 636 222
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	196 581	0	1 494 891
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	58 750	2 141 331
Årets avskrivninger :	0	0	242 415
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018
Antatt levetid i år :	5		15

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Polisnr.79352208

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 3333kvm. G.nr 229, b.nr 21,48,90,193 og G.nr 230 b.nr 125,126,355 og 380. Borettslaget består av 173 boenheter og 4 utleielokaler.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	205 250	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	825 158	763 100
6340 Heisalarm	0	6 050
6341 Brannalarm	0	2 196
6360 Annet renhold	118 713	42 069
6361 Fast renhold	415 901	396 009
6362 Skadedyrutryddelse	0	5 438
6364 Matteleie	80 020	75 692
6390 Andre driftskostnader	0	1 667
6391 Snømåking/strøing/feing	22 250	4 403
6392 Containerleie/tømming	37 836	117 766
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 845	23 361
Sum	1 708 972	1 437 750



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser	48 574	28 202
Sum	48 574	28 202

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	5 524	35 202
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 215	6 450
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 750	245 483
6552 Driftsmateriell	8 224	4 692
6581 Programvare	21 162	0
Sum	66 875	291 827

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	201 851	12 214 926
6602 Vedlikehold VVS	-491 779	762 208
6603 Vedlikehold elektro	292 419	98 336
6611 Vedlikehold heiser	196 380	155 276
6616 Vedlikehold vaskeri	13 169	6 116
6617 Vedlikehold brannvernustyr	275 645	128 045
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	261 449	371 660
6630 Egenandel forsikring	0	28 000
6641 Malerarbeider	10 911	1 599
6643 Glassarbeid/Vindu	9 150	5 567 143
6644 Fasade/balkonger	0	9 252
6646 Mur, betong og grunnarbeid	9 406	8 844
6648 Vedlikehold dører og porter	322 264	-2 130 580
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 008	0
6691 Vedlikehold hybel	0	10 066
Sum	1 103 872	17 230 890

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.
Konto 6202 gjelder et forsikringsoppgjør utbetalt i 2024.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 622	65 243
6716 Honorarkostnader øvrige	0	9 063
6720 Juridisk honorar	12 285	81 811
6730 Teknisk honorar	135 454	559 309
6732 Honorar internt Usbl	0	17 167
Sum	182 361	732 593

Konto 6714 gjelder avtale IN ordning, lønn rådgivning låneopptak og omkostninger viderefakturering eiendomsskatt.
Konto 6720 gjelder advokatkostnader ved tvist utbygger.
Konto 6730 gjelder rådgivning/konsulent vedrørende vinduer/ventilasjon og balkongprosjekt, søknad Oslo kommune samt plantegninger.



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 480	3 638
7719 Møter, div. styret	3 658	3 100
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	60 523
7770 Betalingskostnader	3 170	2 193
7772 Omkostninger inkasso	3 780	0
7773 Omkostninger innkreving	4 118	2 638
7790 Andre kostnader	38 944	5 700
7795 Husleietap	385	-1 317
Sum	56 535	76 475

Konto 7790 gjelder miljøgebyr fra Oslo Kommune og Finn annonser.



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	17 200	0	17 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	53 558 134	3 269 331	56 827 465
Sum opptjent egenkapital	53 558 134	3 269 331	56 827 465
Sum egenkapital	53 575 334	3 269 331	56 844 665



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:					Refinansiering 3lån
Lånenummer:	16365805826	16365805834	114967268	16365805818	16368603779
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2005	2022	2024
Rentesats:	5.54 %	5.54 %	4.658 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	19.06.2024	19.06.2024	30.06.2024	19.06.2024	30.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	13 422 901	11 300 000	57 134 879	4 500 000	44 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 968 060	11 300 000	1 705 242	17 629 189	0
Avdrag i perioden:	12 968 060	11 300 000	1 705 242	17 629 189	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	44 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	0	44 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	41 729 953
Andelssaldo 01.01:	0	0	187 678	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	187 678	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	0	0	0	0	44 000 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368603779	1	737 657	737 657
	1	516 324	516 324
	1	499 345	499 345
	1	428 621	428 621
	1	328 825	328 825
	1	323 695	323 695
	1	322 229	322 229
	1	318 564	318 564
	1	313 434	313 434
	6	309 892	1 859 352
	5	306 350	1 531 750
	1	304 884	304 884
	3	302 319	906 957
	1	297 921	297 921
	1	296 333	296 333
	1	293 035	293 035
	3	291 081	873 243
	8	290 348	2 322 784
	1	289 371	289 371
	1	286 806	286 806
	2	285 951	571 902
	4	284 241	1 136 964

199 Borettslaget Heimdal II Org. nr. 955112725



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Langsiktig gjeld

	1	283 630	283 630
	1	280 698	280 698
	1	279 232	279 232
	1	278 988	278 988
	2	277 400	554 800
	1	275 690	275 690
	2	270 560	541 120
	1	268 850	268 850
	1	265 307	265 307
	4	263 475	1 053 900
	1	260 055	260 055
	1	258 345	258 345
	10	256 757	2 567 570
	5	255 291	1 276 455
	1	254 070	254 070
	2	253 459	506 918
	1	252 482	252 482
	1	251 627	251 627
	6	247 352	1 484 112
	8	246 497	1 971 976
	3	244 664	733 992
	2	234 282	468 564
	1	232 694	232 694
	1	230 984	230 984
	1	229 396	229 396
	8	228 419	1 827 352
	3	227 563	682 689
	3	226 098	678 294
	12	224 265	2 691 180
	6	222 433	1 334 598
	6	220 845	1 325 070
	1	218 524	218 524
	4	216 570	866 280
	1	215 471	215 471
	1	211 440	211 440
	1	207 165	207 165
	3	204 355	613 065
	3	203 622	610 866
	4	187 132	748 528
	1	181 269	181 269
	1	176 750	176 750
	3	168 566	505 698
	3	163 313	489 939
	1	158 061	158 061
	1	157 328	157 328
	1	144 136	144 136
	1	134 852	134 852

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 16368603779 har første avdrag 30.03.2027 med kr 175 190

Ant. andeler
1

Andel gjeld 31.12
737 657

Forv. økning
979



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Langsiktig gjeld

1	516 324	685
1	499 345	663
1	428 621	569
1	328 825	436
1	323 695	430
1	322 229	428
1	318 564	423
1	313 434	416
6	309 892	411
5	306 350	407
1	304 884	405
3	302 319	401
1	297 921	395
1	296 333	393
1	293 035	389
3	291 081	386
8	290 348	385
1	289 371	384
1	286 806	381
2	285 951	380
4	284 241	377
1	283 630	376
1	280 698	373
1	279 232	371
1	278 988	370
2	277 400	368
1	275 690	366
2	270 560	359
1	268 850	357
1	265 307	352
4	263 475	350
1	260 055	345
1	258 345	343
10	256 757	341
5	255 291	339
1	254 070	337
2	253 459	336
1	252 482	335
1	251 627	334
6	247 352	328
8	246 497	327
3	244 664	325
2	234 282	311
1	232 694	309
1	230 984	307
1	229 396	304
8	228 419	303
3	227 563	302
3	226 098	300
12	224 265	298
6	222 433	295



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Langsiktig gjeld

6	220 845	293
1	218 524	290
4	216 570	287
1	215 471	286
1	211 440	281
1	207 165	275
3	204 355	271
3	203 622	270
4	187 132	248
1	181 269	241
1	176 750	235
3	168 566	224
3	163 313	217
1	158 061	210
1	157 328	209
1	144 136	191
1	134 852	179



Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Heimdal II

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	44 000 000
Innskuddskapital	72 114 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	116 114 300
Bokført verdi av pantsatt eiendom	161 086 804

Innskuddskapitalen er sikret med obligasjon på kr. 73.436.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Heimdal II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Heimdal II

Styreleder	Carl Fredrik Frog Arntzen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Maria Glenna (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Ingvild Stølen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sunniva Wergeland (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Mia Holhjem Almlie (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Are Smith-Meyer (sign.)	01.04.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Heimdal II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Heimdal II som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: 1HZC1-NZMINK-B37XG-AQLW9-19191-LCKKG



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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1HZC1-NZMNMK-B37XG-AQLW9-19191-LCKKG



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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-04-08 12:45:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1HZCT-NZMKN-B37YG-AQLW9-19191-LCKKG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.