



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	946 779 709
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HEIVEIEN III Borettslag
Forretningsadresse:	c/o Risør Boligbyggelag Krags gate 14 4950 RISØR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Amra Cemalovic
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	1 113 504	1 081 056
Inntekter TV/data		120 960	111 168
Inntekter gangvask		42 480	33 120
Garasjeleie inntekter			900
Annen driftsinntekt		59 453	88 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 336 397</b>	<b>1 314 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 256	19 756
Kommunale avgifter	3	231 483	211 430
Strøm oppganger/fellesareal	3	64 748	30 940
Renhold	3	42 383	29 615
TV og internett	3	120 677	111 007
Snørydding, vaktmestertjenester m.m.	3	44 625	49 435
Anskaffelser og vedlikehold	3, 4	125 242	89 639
Honorarer	3	90 647	87 750
Forsikringer	3	73 028	68 901
Annen driftskostnad	3	14 034	13 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>835 124</b>	<b>711 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 273</b>	<b>602 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		111	158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111</b>	<b>158</b>
Annen rentekostnad		141 906	105 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 906</b>	<b>105 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-141 795</b>	<b>-104 858</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>359 478</b>	<b>497 776</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>359 479</b>	<b>497 776</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		359 478	497 776
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		359 478	497 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>359 478</b>	<b>497 776</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom, bygninger	5	4 071 394	4 071 394
Frikjøpt tomt	5	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 533	9 175
Forskuddsbetalte kostnader	6	162 527	77 132
<b>Sum fordringer</b>		<b>182 060</b>	<b>86 307</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 125	368 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>222 125</b>	<b>368 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>404 185</b>	<b>455 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	7	1 027 063	1 386 541
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 027 063</b>	<b>-1 386 541</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-1 024 663</b>	<b>-1 384 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 944 242	5 376 913
Andelskapital	8	560 000	560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 504 242</b>	<b>5 936 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 504 242</b>	<b>5 936 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 373	1 273
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 377	6 142
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 750</b>	<b>7 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 533 992</b>	<b>5 944 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526361

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 779 709  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIVEIEN III Borettslag  
Forretningsadresse: Risør Boligbyggelag, Postboks 49  
4951 RISØR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Amra Cemalovic  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	1 113 504	1 081 056
Inntekter TV/data		120 960	111 168
Inntekter gangvask		42 480	33 120
Garasjeleie inntekter			900
Annen driftsinntekt		59 453	88 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 336 397</b>	<b>1 314 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	28 256	19 756
Kommunale avgifter	3	231 483	211 430
Strøm oppganger/fellesareal	3	64 748	30 940
Renhold	3	42 383	29 615
TV og internett	3	120 677	111 007
Snørydding,			
vaktmestertjenester m.m.	3	44 625	49 435
Anskaffelser og vedlikehold	3, 4	125 242	89 639
Honorarer	3	90 647	87 750
Forsikringer	3	73 028	68 901
Annen driftskostnad	3	14 034	13 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>835 124</b>	<b>711 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 273</b>	<b>602 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		111	158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111</b>	<b>158</b>
Annen rentekostnad		141 906	105 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 906</b>	<b>105 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-141 795</b>	<b>-104 858</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>359 478</b>	<b>497 776</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>359 479</b>	<b>497 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>359 478</b>	<b>497 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		359 478	497 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>359 478</b>	<b>497 776</b>



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom, bygninger	5	4 071 394	4 071 394
Frikjøpt tomt	5	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 533	9 175
Forskuddsbetalte kostnader	6	162 527	77 132
<b>Sum fordringer</b>		<b>182 060</b>	<b>86 307</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 125	368 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>222 125</b>	<b>368 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>404 185</b>	<b>455 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	1 027 063	1 386 541
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 027 063</b>	<b>-1 386 541</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-1 024 663</b>	<b>-1 384 141</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 944 242	5 376 913



Andelskapital	8	560 000	560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 504 242</b>	<b>5 936 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 504 242</b>	<b>5 936 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 373	1 273
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 377	6 142
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 750</b>	<b>7 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 533 992</b>	<b>5 944 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21000.00	16000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2226.00	1696.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5030.00	2060.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28256.00	19756.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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**

<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**

8

**Gjeld**

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

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

**Note**

6



**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### Heiveien III Borettslag

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
2 roms leilighet	2 969	3 117
3 roms leilighet	3 990	4 190
4 roms leilighet	4 640	4 872

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

#### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	26 030	18 060
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 226	1 696
<b>Sum</b>	<b>28 256</b>	<b>19 756</b>

#### Note 3 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 897	75 000
Honorar til Andre	0	0
<b>Sum av honorarer</b>	<b>90 647</b>	<b>87 750</b>

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

#### Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	8 409	21 197
Vedlikehold bygning	46 454	3 545
Vedlikehold elektro	31 233	0
Vedlikehold vvs	9 212	30 691
Vedlikehold utv. anlegg	29 935	34 206
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>125 243</b>	<b>89 639</b>

#### Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1973	Garasjer 2 stk	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 637 520	30 000	2 701 270
Rehabilitering i 1999/2000		3 467 896		3 467 896
Tilgang i året	0	0		0
Avgang i året	0	0	-30 000	-30 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>6 105 416</b>	<b>0</b>	<b>6 139 166</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(2 034 022)	0	(2 034 022)
Avskrivninger 2022	0	0	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>4 071 394</b>	<b>0</b>	<b>4 105 144</b>

Blokka ble oppført i 1973, og tomten ble frikjøpt i 2007. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygningene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.



## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 386 541	-1 384 141
Årets resultat		359 478	359 478
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 027 063</b>	<b>-1 024 663</b>

Egenkapitalen er negativ. Det ligger betydlige merverdier i bygninger iforhold til bokført verdi, og fortsatt drift er sikret.

## Note 8 - Gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	2,188%	4,35%	
Betingelser	Fast rente til 01.07.24	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.12.39	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	5 700 000	9 310 000
Lånesaldo 01.01	<b>823 806</b>	<b>4 553 107</b>	<b>5 376 913</b>
Avdrag i perioden	229 005	203 666	432 671
Opptak i perioden		0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>594 801</b>	<b>4 349 441</b>	<b>4 944 242</b>
Saldo 5 år frem i tid	0	3 382 000	3 382 000
<b>Fordeling av fellesgjeld</b>			
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent	<b>2 roms</b> 3,2%	<b>3 roms</b> 4,3%	<b>4 roms</b> 5,0%

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pansatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pansatt for gjeld er kr 4 105 144.

## Note 9 - Antall Årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 10 - Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blandt annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	394 428	329 555
+ Årets resultat	359 478	497 776
- Andre endringer (Salg av to garasjer)	+ 30 000	0
- Avdrag felles gjeld	-437 934	-415 474
B: Årets endring disponible midler	89 842	28 231
C: Disponible midler pr. 31.12	374 435	447 628
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
<b>Disponible midler</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Omløpsmidler	404 185	455 043
Kortsiktig gjeld	(29 750)	(7 415)
Sum disponible midler pr. 31.12.	374 435	447 628



# Revisjon Skagerrak

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

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

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Heiveien III Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heiveien III Borettslag som viser et overskudd på kr 359 478. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

RISØR, 25. april 2023  
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen  
Statsautorisert revisor

**Resultatrapport 2022****Heiveien III Borettslag**

Alle beløp i NOK

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
Innkrevde felleskostnader	1 113 804	1 081 056	1 113 500	1 170 000
Innkrevde tv/internett	120 960	111 168	115 200	135 900
Innkrevd vask oppganger	42 480	33 120	31 200	46 000
Garasjeleie	0	900	0	0
Andre inntekter	59 453	88 156	48 200	60 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 336 397</b>	<b>1 314 400</b>	<b>1 308 100</b>	<b>1 411 900</b>
Honorar styret/andre inkl. aga.	28 256	19 796	20 700	28 000
Kommunale avgifter (vann og avløp)	57 048	62 052	59 300	59 800
Rennovasjon	98 850	94 050	96 000	103 000
Eiendomskatt	75 886	55 328	57 000	80 000
Strøm fellesareal	64 748	30 940	29 000	70 000
Vask oppganger/fellessareal	42 383	29 615	31 200	46 000
TV/Internett	120 677	111 007	115 200	135 900
Snørydding	44 625	49 435	30 000	25 000
Leie programvare, datafjerner	8 548	8 183	8 300	9 000
Inventar og utstyr	8 409	21 197	0	0
Vedlikehold	86 899	34 236	70 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg	29 935	34 206	20 000	30 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	77 897	75 000	77 200	82 000
Møte/dugnad/gaver	299	0	3 000	1 000
Kontingent NBBL	1 393	1 238	1 500	1 400
Forsikringer	73 028	68 901	73 000	78 000
Gebyrer mm.	3 794	3 872	3 800	3 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>835 124</b>	<b>711 767</b>	<b>708 200</b>	<b>835 900</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>501 273</b>	<b>602 633</b>	<b>599 900</b>	<b>576 000</b>
Renteinntekter	111	158	200	0
Rentekostnader	141 906	105 016	95 600	200 800
<b>Netto finansposter</b>	<b>-141 795</b>	<b>-104 858</b>	<b>-95 400</b>	<b>-200 800</b>
<b>Resultat</b>	<b>359 478</b>	<b>497 776</b>	<b>504 500</b>	<b>375 200</b>
<b>Disponible midler</b>				
	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>447 628</b>	<b>357 786</b>	<b>447 628</b>	<b>374 435</b>
Årets resultat	359 478	497 776	504 500	375 200
+/- Endring langsiktig gjeld	-432 671	-437 934	-447 200	-409 200
+/- Endring andre justeringer	0	30 000	0	0
Endring disponible midler	-73 193	89 842	57 300	-34 000
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>374 435</b>	<b>447 628</b>	<b>504 928</b>	<b>340 435</b>
<b>Som består av:</b>				
Omløpsmidler	404 185	455 043	0	0
Kortsiktig gjeld	-29 750	-7 415	0	0
<b>Sum</b>	<b>374 435</b>	<b>447 628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse pr. 31.12.2022****Heiveien III Borettslag**

<b>Tekst</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eiendeler</b>			
1100 Bygninger		4 071 394	4 071 394
1102 Frikjøpt tomt		33 750	33 750
<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>7</b>	<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 105 144</b>
1500 Kundefordringer		19 533	4 375
1590 Annen kortsiktig fordring		0	4 800
<b>Kundefordringer</b>	<b>8</b>	<b>19 533</b>	<b>9 175</b>
1573 Garasjekjøp - delbetaling fra andelseiere		26 600	48 400
1749 Forskuddsbetalte kostnader		135 927	28 732
<b>Andre fordringer</b>		<b>162 527</b>	<b>77 132</b>
1920 Bank 7316 06 05704		222 125	368 736
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>222 125</b>	<b>368 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>404 185</b>	<b>455 043</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
2000 Andelskapital		2 400	2 400
<b>Andelskapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
2050 Opptjent egenkapital		0	497 776
2080 Udekket tap		-1 386 541	-1 884 317
<b>Annen egenkapital</b>		<b>-1 386 541</b>	<b>-1 386 541</b>
<b>Udisponert resultat</b>		<b>359 478</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 024 663</b>	<b>-1 384 141</b>
2240 Lån Husbanken		594 801	823 806
2242 Lån 9495.70.36702 Handelsbanken		4 349 441	4 553 107
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>10</b>	<b>4 944 242</b>	<b>5 376 913</b>
2260 Borettsinnskudd		560 000	560 000
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		<b>560 000</b>	<b>560 000</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 504 242</b>	<b>5 936 913</b>
2400 Leverandørgjeld		26 373	1 273
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>26 373</b>	<b>1 273</b>
2900 Forskuddsbetalt husleie		3 377	6 142
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>3 377</b>	<b>6 142</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 750</b>	<b>7 415</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 533 992</b>	<b>5 944 328</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 509 329</b>	<b>4 560 187</b>

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget,

21.04.2023

Amra Cemalovic

Kenneth Mørøy



## Noter 2022

### Heiveien III Borettslag

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
2 roms leilighet	2 969	3 117
3 roms leilighet	3 990	4 190
4 roms leilighet	4 640	4 872

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

#### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	26 030	18 060
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	2 226	1 696
<b>Sum</b>	<b>28 256</b>	<b>19 756</b>

#### Note 3 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 897	75 000
Honorar til Andre	0	0
<b>Sum av honorarer</b>	<b>90 647</b>	<b>87 750</b>

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

#### Note 4 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	8 409	21 197
Vedlikehold bygning	46 454	3 545
Vedlikehold elektro	31 233	0
Vedlikehold vvs	9 212	30 691
Vedlikehold utv. anlegg	29 935	34 206
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>125 243</b>	<b>89 639</b>

#### Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1973	Garasjer 2 stk	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 637 520	30 000	2 701 270
Rehabilitering i 1999/2000		3 467 896		3 467 896
Tilgang i året	0	0		0
Avgang i året	0	0	-30 000	-30 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>6 105 416</b>	<b>0</b>	<b>6 139 166</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(2 034 022)	0	(2 034 022)
Avskrivninger 2022	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>4 071 394</b>	<b>0</b>	<b>4 105 144</b>

Blokka ble oppført i 1973, og tomten ble frikjøpt i 2007. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygningene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.



## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

## Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 386 541	-1 384 141
Årets resultat		359 478	359 478
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 027 063</b>	<b>-1 024 663</b>

Egenkapitalen er negativ. Det ligger betydlige merverdier i bygninger iforhold til bokført verdi, og fortsatt drift er sikret.

## Note 8 - Gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån		Rørlån	Sum lån
	Husbanken	Handelsbanken		
Kreditor	Annuitet	Annuitet		
Lånetype	2000	2015		
Opptaksår	2,188%	4,35%		
Rentesats	Fast rente til 01.07.24	Flytende rente		
Betingelser	Beregnet innfridd 01.07.25	30.12.39		
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	5 700 000		9 310 000
Lånesaldo 01.01	823 806	4 553 107		5 376 913
Avdrag i perioden	229 005	203 666		432 671
Opplak i perioden		0		0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>594 801</b>	<b>4 349 441</b>		<b>4 944 242</b>
Saldo 5 år frem i tid	0	3 382 000		3 382 000
Fordeling av fellesgjeld				
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent	2 roms 3,2%	3 roms 4,3%		4 roms 5,0%

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 4 105 144.

## Note 9 - Antall Årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 10 - Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blandt annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	394 428	329 555
+ Årets resultat	359 478	497 776
- Andre endringer (Salg av to garasjer)	+ 30 000	0
- Avdrag felles gjeld	-437 934	-415 474
<b>B: Årets endring disponible midler</b>	<b>89 842</b>	<b>28 231</b>
C: Disponible midler pr. 31.12	374 435	447 628
Spesifikasjon av disponible midler:		
Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	404 185	455 043
Kortsiktig gjeld	(29 750)	(7 415)
Sum disponible midler pr. 31.12.	374 435	447 628