



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE 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: Oddlaug Franche
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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		9 059 529	5 406 937
Sum inntekter		9 059 529	5 406 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	85 575
Annen driftskostnad	1,3,4,5 ,6	2 636 212	2 481 769
Sum kostnader		2 721 788	2 567 344
Driftsresultat		6 337 741	2 839 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		28 409	3 420
Sum finansinntekter		28 409	3 420
Annen finanskostnad		5 335 902	2 836 005
Sum finanskostnader		5 335 902	2 836 005
Netto finans		-5 307 493	-2 832 584
Ordinært resultat før skattekostnad		1 030 249	7 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 030 249	7 008
Årsresultat		1 030 248	7 008
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 030 248	7 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	195 910 000	195 910 000
Maskiner og anlegg	7	88 100	107 888
Sum varige driftsmidler		195 998 100	196 017 888
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	9	298 792	196 395
Sum finansielle anleggsmidler		298 792	196 395
Sum anleggsmidler		196 296 892	196 214 283
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		138 314	118 362
Sum fordringer		138 314	118 362
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 725	291 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 725	291 381
Sum omløpsmidler		1 320 038	409 743
SUM EIENDELER		197 616 931	196 624 026
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	10	245 000	245 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 263 676	233 428
Sum opptjent egenkapital		1 263 676	233 428
Sum egenkapital	10	1 508 676	478 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	117 546 000	117 546 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	78 364 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 533	210 337
Annen kortsiktig gjeld	14	50 722	25 261
Sum kortsiktig gjeld		198 255	235 598
Sum gjeld		196 108 255	196 145 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 616 931	196 624 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394793

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE 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: Oddlaug Franche
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 059 529	5 406 937
Sum inntekter		9 059 529	5 406 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	85 575
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5, 6	2 636 212	2 481 769
Sum kostnader		2 721 788	2 567 344
Driftsresultat		6 337 741	2 839 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		28 409	3 420
Sum finansinntekter		28 409	3 420
Annen finanskostnad		5 335 902	2 836 005
Sum finanskostnader		5 335 902	2 836 005
Netto finans		-5 307 493	-2 832 584
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 030 249	7 008
Årsresultat		1 030 248	7 008
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		1 030 248	7 008



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,13	195 910 000	195 910 000
Maskiner og anlegg	7	88 100	107 888
Sum varige driftsmidler		195 998 100	196 017 888

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	9	298 792	196 395
Sum finansielle anleggsmidler		298 792	196 395

Sum anleggsmidler		196 296 892	196 214 283
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		138 314	118 362
Sum fordringer		138 314	118 362

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 725	291 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 181 725	291 381

Sum omløpsmidler		1 320 038	409 743
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		197 616 931	196 624 026
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	1 263 676	233 428
Sum opptjent egenkapital		1 263 676	233 428

Sum egenkapital	10	1 508 676	478 428
------------------------	-----------	------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11,13	117 546 000	117 546 000
Øvrig langsiktig gjeld	12,13	78 364 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 533	210 337
Annen kortsiktig gjeld	14	50 722	25 261
Sum kortsiktig gjeld		198 255	235 598
Sum gjeld		196 108 255	196 145 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 616 931	196 624 026



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE 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



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 Heistad Brygge Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 21.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ETSBW-1FEIQ-LMJ54-ZIQJE-DHGD8-2MCD1



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

2024-03-21 15:12:37 UTC



Penneo DokumentID: ETSBW-TFEIQ-LMJS4-ZIQJE-DHGD8-2MCD1

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 Heistad Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Hei Klubbhus

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00

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)

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

7. Valg av valgkomite



8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Etablering av IN ordning

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 Heistad Brygge Borettslag for 2023

Generell informasjon

Heistad Brygge 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, Oddlaug Franche, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Trine Bøe, Heistad Brygge 22
Styremedlem, Yngvar Skreosen, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Sverre R. Carlson, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Elwi Kristensen, Heistad Brygge 9
Varamedlem, Espen Eriksen, Hauges gate 10

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 14 styremøter, hvor fortløpende 60 protokollerte saker har vært behandlet, herav 2 saker om utleie og 1 familieoverdragelse.

2023 har vært nok et krevende år med mange utfordringer knyttet til å ivareta og forvalte bygningsmassen i forhold til reklamasjoner og løpende vedlikehold. Flere av sakene fra 2022 vedr. reklamasjoner har blitt en løpende prosess som har fulgt styret i hele 2023. Veidekke og Inter Eiendom har vært krevende i forhold til at feil/mangler ikke er utbedret som avtalt, og i mange tilfeller er feil/mangler som det er reklamert på blitt avvist. Styret har måttet rekvirere fagkompetanse for å få gjennomslag for det vi har ment har vært åpenbare feil/mangler. Videre er vi i en prosess sammen med våre rådgivere for å få Veidekke/ Inter Eiendom til å akseptere flere av våre reklamasjoner. Feilrettinger må også følges opp slik at vi sikrer en god håndverksmessig utførelse.

Det er protokollført 60 saker der noen saker er faste på agendaen, men i tillegg blir det i hvert møte behandlet flere saker under «eventuelt», men som kun blir protokollført som en sak. I snitt har det blitt protokollført ca. 10 -15 saker under eventuelt fra styremøtene.

HMS (helse miljø og sikkerhet) er en fast sak på agendaen og vi er veldig fornøyde med at vi i 2023 ikke hatt alvorlige ulykker i borettslaget.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Reklamasjonssaker og arbeider ved disse pågår fortsatt. Flere befaringer er gjennomført, både med fagpersoner og med entreprenør/utbygger.
- Sak vedr. feil fallforhold i parkeringskjeller, manglende avrenning av vann. -> Erstatning mottatt i 2023, sak avsluttes



- Ny alubryter montert ved døra i Strandhuset
- Vanninntrenging bak fasade i Strandhuset.
- Utbedring av feil fall på svalgang Strandhuset.
- Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset. Ikke avklart
- Driftsproblemer med varmpumpen. Ikke avklart
- Manglende varme i gulver i leiligheter. Skyldes i stor grad at det ikke er byttet batterier i termostat i hvert enkelt rom i leilighetene, med unntak av 2 leiligheter hvor styringsventil er skiftet ut.

Andre saker:

- Har hatt utfordringer med ladelegg for elbil.
- Utomhus arbeider. Bepantning, hekk, avskjerminger, vedlikehold m.m. Avventes grunnet økonomi og økte felleskostnader grunnet økte utgifter og høy rente.
- Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m.
- Oppfølging av prosess rundt endret innkjøring for Heistad Brygge borettslag og Pir Heistad. Skilt er etablert ved innkjøring i samarbeid med våre naboer i Pir 1 og Oasen Fritid.
- Løpende informasjon og service overfor alle beboerne
- Dialog med 4 forskjellige banker ift. lavere rente, men ingenting å hente. Fortsetter med DNB og 20 nye avdragsfrie år før nedbetaling av avdrag starter. Dette er presentert for alle på beboermøte.
- Felles dugnader er organisert og utført à Vasking av parkeringsgarasjen + vår/sommerdugnader.
- Behandling av utleie og overdragelser av eierskap.

Fremtidsplaner

- Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget
- Fokus på HMS og IKT
- Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold
- Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer
- Etablering av porter på begge sider av passasje fra parkeringsplass til kyststi vil bli ferdigstilt i 2024
- Tett oppfølging av byggherre og entreprenør ift. feilretting av reklamasjoner. Styret vurderer fortløpende, sammen med rådgivere, om det må en rettslig prosess til for å komme i mål med løpende prosesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024



Disponible midler for Heistad Brygge 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.	174 145	245 731
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 030 248	7 008
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 787	19 787
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 397	-98 382
C: Årets endring disponible midler	947 638	-71 586
D: Disponible midler 31.12.	1 121 783	174 145
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 101 073	167 939



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 937 984	2 137 926	2 938 000	2 450 000
Innkrevde felleskostnader renter		5 255 245	2 785 252	3 765 000	6 200 000
Andre inntekter		42 327	24 316	36 000	42 000
Målingsbasert inntekt		423 973	439 443	414 000	420 000
Salgsinntekter		400 000	20 000	0	0
Sum inntekter		9 059 529	5 406 937	7 153 000	9 112 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 729	7 373	7 600	11 500
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 575	10 575	10 600	10 600
Forretningsførerhonorar		62 496	60 096	62 500	65 000
Kontigent NBBL		5 880	5 586	5 800	6 500
Andre tjenester	3	52 618	0	0	0
Brøyting - strøing		64 357	46 810	37 000	42 000
Vedlikehold	4	185 372	150 295	147 000	172 000
Vedlikehold heis		11 838	0	0	0
Serviceavtale heis		31 303	29 191	31 000	33 000
Serviceavtaler		245 024	145 768	164 500	201 500
Periodisk kontroll heis		0	13 313	0	14 500
Kabel-tv		277 242	264 162	280 000	295 000
Forsikring		108 987	103 801	110 000	118 000
Kommunale avgifter		771 128	688 467	870 000	800 000
Energi, strøm		651 698	808 928	900 000	800 000
Renhold, fellesareal		89 565	82 307	80 000	95 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		9 768	3 668	15 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 158	7 862	9 300	8 000
Andre driftskostnader	5	28 550	34 512	55 000	57 000
Bomiljø		4 712	9 843	0	0
Avskrivninger	6	19 787	19 787	19 800	19 800
Sum driftskostnader		2 721 788	2 567 344	2 880 100	2 839 400
Driftsresultat		6 337 741	2 839 593	4 272 900	6 272 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 409	3 420	4 000	35 000
Rentekostnad		5 335 902	2 836 005	3 765 000	6 200 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 307 493	-2 832 584	-3 761 000	-6 165 000
Årsresultat		1 030 248	7 008	511 900	107 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 030 248	7 008	0	0
Sum overføringer		1 030 248	7 008	0	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	172 310 000	172 310 000
Tomter	8, 13	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	7	88 100	107 888
Sum varige driftsmidler		195 998 100	196 017 888
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	298 792	196 395
Sum finansielle anleggsmidler		298 792	196 395
Sum anleggsmidler		196 296 892	196 214 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 711	6 206
Andre leierestanser		105	713
Periodisert kostnad		117 498	111 443
Sum fordringer		138 314	118 362
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 181 725	291 381
Sum bankinnskudd og liknende		1 181 725	291 381
Sum omløpsmidler		1 320 038	409 743
SUM EIENDELER		197 616 931	196 624 026

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Oppjent egenkapital	10	1 263 676	233 428
Sum egenkapital	10	1 508 676	478 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	12, 13	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	268
Leverandørgjeld		147 533	210 337
Påløpne renter		50 722	23 831
Annen kortsiktig gjeld	14	0	1 162
Sum kortsiktig gjeld		198 255	235 598
Sum gjeld		196 108 255	196 145 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 616 931	196 624 026

Porsgrunn 31.12.2023
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddlaug Franche
Leder

Yngvar Skreosen
Styremedlem

Elwi Kristensen
Styremedlem

Trine Bø
Styremedlem

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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	9 729	7 373
Sum	9 729	7 373

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	52 618	0
Sum	52 618	0

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	23 966	31 086
6602 Vedlikehold VVS	69 477	11 347
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 458	10 921
6604 Vedlikehold uteanlegg	36 678	55 964
6607 Vedlikehold/leie garasjer	7 675	7 306
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	31 519	33 408
6645 Drift av ladeanlegg for EI bil	12 600	263
Sum	185 372	150 295

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 999	3 181
6462 Containerleie, søppeltømming	4 011	11 564
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 730	2 625
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 907	5 173
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	5 114	3 999
7790 Andre kostnader	0	880
Sum	28 550	34 512

Note 6 - 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	19 787	19 787
Sum	19 787	19 787



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	37 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 150	23 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 725	14 375
Årets avskrivninger :	12 287	7 500
Anskaffelsesår :	2019	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.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	298 792	196 395
Sum	298 792	196 395

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



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	1 263 676	233 428
Sum	1 508 676	478 428

Heistad Brygge Borettslag

Side 12 av 21



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	117 546 000
Saldo 5 år frem i tid:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	2	2 058 000	4 116 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 004 000	4 008 000
	1	1 974 000	1 974 000
	1	1 959 000	1 959 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 950 000	1 950 000
2	1 944 000	3 888 000
1	1 884 000	1 884 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 389 574

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	4 806
1	4 170 000	4 607
1	3 900 000	4 308
1	3 870 000	4 275
1	3 864 000	4 269
1	3 780 000	4 176
1	3 504 000	3 871
1	3 174 000	3 506
1	3 150 000	3 480
1	2 940 000	3 248
1	2 490 000	2 751
1	2 475 000	2 734
1	2 460 000	2 718
1	2 385 000	2 635
1	2 340 000	2 585
2	2 310 000	2 552
1	2 280 000	2 519
1	2 274 000	2 512
1	2 214 000	2 446
1	2 208 000	2 439
1	2 202 000	2 433
1	2 184 000	2 413
1	2 178 000	2 406
1	2 175 000	2 403
1	2 160 000	2 386
1	2 148 000	2 373
1	2 130 000	2 353
5	2 124 000	2 346
1	2 088 000	2 307
1	2 082 000	2 300
2	2 058 000	2 274
1	2 034 000	2 247
2	2 004 000	2 214
1	1 974 000	2 181
1	1 959 000	2 164
1	1 950 000	2 154
2	1 944 000	2 148
1	1 884 000	2 081
2	1 110 000	1 226
1	1 098 000	1 213

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

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

Heistad Brygge Borettslag

Side 15 av 21



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum	13	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder		172 310 000	172 310 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2917 Utlegg for boligselskaper		0	1 162
Sum		0	1 162

Heistad Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Oddlaug Franche (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Elwi Kristensen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Yngvar Skreosen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	20.03.2024



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 Heistad Brygge Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge 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, 21.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: ETSBW-1FEIQ-LMJ54-ZIQJE-DHGD8-2MCD1



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

2024-03-21 15:12:37 UTC



Penneo DokumentID: ETSBW-TFEIQ-LMJS4-ZIQJE-DHGD8-2MCD1

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>



HEISTAD BRYGGE

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD
IN-ORDNING**

Borettslagets andelshavere må stemme over IN – ordning på generalforsamling.
Beklageligvis var det ikke tilstrekkelig med å utføre dette på et beboermøte.

Styret ber om at de som ikke har mulighet til å komme på generalforsamling
gir fullmakt til en de selv velger (fullmektig) til å stemme inn IN-ordning.
Navneseddel/fullmakt» ligger i innkallingshefte til Generalforsamling.
Det er nødvendig med 50% stemmeberettigede/andelshaver som avlegger stemme.

- IN-ordning gir ingen plikt til å benytte seg av denne muligheten.
- Det gir en mulighet til de som eventuelt ønsker å benytte ordningen.
- Det blir da mulig å innfri hele eller deler av fellesgjelden på bestemte datoer.
- Dette er en helt frivillig sak å benytte seg av ordningen nå eller i fremtiden.
- leilighetene på Heistad brygge er solgt med denne muligheten.

Dette er en proformasak som skulle ha vært gjort på ett tidligere tidspunkt.

Dette slik det også ble informert om på beboermøte.

Det fordrer imidlertid at det blir stemt inn på den ordinære generalforsamlingen.

Styret Heistad Brygge Borettslag



Disponible midler for Heistad Brygge 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.	174 145	245 731
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 030 248	7 008
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 787	19 787
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-102 397	-98 382
C: Årets endring disponible midler	947 638	-71 586
D: Disponible midler 31.12.	1 121 783	174 145
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 101 073	167 939



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 937 984	2 137 926	2 938 000	2 450 000
Innkrevde felleskostnader renter		5 255 245	2 785 252	3 765 000	6 200 000
Andre inntekter		42 327	24 316	36 000	42 000
Målingsbasert inntekt		423 973	439 443	414 000	420 000
Salgsinntekter		400 000	20 000	0	0
Sum inntekter		9 059 529	5 406 937	7 153 000	9 112 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 729	7 373	7 600	11 500
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 575	10 575	10 600	10 600
Forretningsførerhonorar		62 496	60 096	62 500	65 000
Kontigent NBBL		5 880	5 586	5 800	6 500
Andre tjenester	3	52 618	0	0	0
Brøyting - strøing		64 357	46 810	37 000	42 000
Vedlikehold	4	185 372	150 295	147 000	172 000
Vedlikehold heis		11 838	0	0	0
Serviceavtale heis		31 303	29 191	31 000	33 000
Serviceavtaler		245 024	145 768	164 500	201 500
Periodisk kontroll heis		0	13 313	0	14 500
Kabel-tv		277 242	264 162	280 000	295 000
Forsikring		108 987	103 801	110 000	118 000
Kommunale avgifter		771 128	688 467	870 000	800 000
Energi, strøm		651 698	808 928	900 000	800 000
Renhold, fellesareal		89 565	82 307	80 000	95 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		9 768	3 668	15 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		6 158	7 862	9 300	8 000
Andre driftskostnader	5	28 550	34 512	55 000	57 000
Bomiljø		4 712	9 843	0	0
Avskrivninger	6	19 787	19 787	19 800	19 800
Sum driftskostnader		2 721 788	2 567 344	2 880 100	2 839 400
Driftsresultat		6 337 741	2 839 593	4 272 900	6 272 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 409	3 420	4 000	35 000
Rentekostnad		5 335 902	2 836 005	3 765 000	6 200 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 307 493	-2 832 584	-3 761 000	-6 165 000
Årsresultat		1 030 248	7 008	511 900	107 600
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 030 248	7 008	0	0
Sum overføringer		1 030 248	7 008	0	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	172 310 000	172 310 000
Tomter	8, 13	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	7	88 100	107 888
Sum varige driftsmidler		195 998 100	196 017 888
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	298 792	196 395
Sum finansielle anleggsmidler		298 792	196 395
Sum anleggsmidler		196 296 892	196 214 283
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 711	6 206
Andre leierestanser		105	713
Periodisert kostnad		117 498	111 443
Sum fordringer		138 314	118 362
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 181 725	291 381
Sum bankinnskudd og liknende		1 181 725	291 381
Sum omløpsmidler		1 320 038	409 743
SUM EIENDELER		197 616 931	196 624 026

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	245 000	245 000
Oppjent egenkapital	10	1 263 676	233 428
Sum egenkapital	10	1 508 676	478 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd	12, 13	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		0	268
Leverandørgjeld		147 533	210 337
Påløpne renter		50 722	23 831
Annen kortsiktig gjeld	14	0	1 162
Sum kortsiktig gjeld		198 255	235 598
Sum gjeld		196 108 255	196 145 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 616 931	196 624 026

Porsgrunn 31.12.2023
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddlaug Franche
Leder

Yngvar Skreosen
Styremedlem

Elwi Kristensen
Styremedlem

Trine Bø
Styremedlem

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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	9 729	7 373
Sum	9 729	7 373

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	52 618	0
Sum	52 618	0

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	23 966	31 086
6602 Vedlikehold VVS	69 477	11 347
6603 Vedlikehold av el.anlegg	3 458	10 921
6604 Vedlikehold uteanlegg	36 678	55 964
6607 Vedlikehold/leie garasjer	7 675	7 306
6608 Vedlikehold ventilasjon/fjernvarmenett	31 519	33 408
6645 Drift av ladeanlegg for El bil	12 600	263
Sum	185 372	150 295

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 Lyspærer, sikringer, div.driftsmateriell	1 999	3 181
6462 Containerleie, søppeltømming	4 011	11 564
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	2 730	2 625
6942 Nøkkelssystem fra objekter - ikke manuell postering	1 302	1 302
7720 Generalforsamling/årsmøte	5 907	5 173
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	5 114	3 999
7790 Andre kostnader	0	880
Sum	28 550	34 512

Note 6 - 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	19 787	19 787
Sum	19 787	19 787



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 7 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	37 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 150	23 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 725	14 375
Årets avskrivninger :	12 287	7 500
Anskaffelsesår :	2019	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.

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	298 792	196 395
Sum	298 792	196 395

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



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	1 263 676	233 428
Sum	1 508 676	478 428

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	117 546 000
Saldo 5 år frem i tid:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 900 000	3 900 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	2	2 058 000	4 116 000
	1	2 034 000	2 034 000
	2	2 004 000	4 008 000
	1	1 974 000	1 974 000
	1	1 959 000	1 959 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 950 000	1 950 000
2	1 944 000	3 888 000
1	1 884 000	1 884 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 389 574

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	4 806
1	4 170 000	4 607
1	3 900 000	4 308
1	3 870 000	4 275
1	3 864 000	4 269
1	3 780 000	4 176
1	3 504 000	3 871
1	3 174 000	3 506
1	3 150 000	3 480
1	2 940 000	3 248
1	2 490 000	2 751
1	2 475 000	2 734
1	2 460 000	2 718
1	2 385 000	2 635
1	2 340 000	2 585
2	2 310 000	2 552
1	2 280 000	2 519
1	2 274 000	2 512
1	2 214 000	2 446
1	2 208 000	2 439
1	2 202 000	2 433
1	2 184 000	2 413
1	2 178 000	2 406
1	2 175 000	2 403
1	2 160 000	2 386
1	2 148 000	2 373
1	2 130 000	2 353
5	2 124 000	2 346
1	2 088 000	2 307
1	2 082 000	2 300
2	2 058 000	2 274
1	2 034 000	2 247
2	2 004 000	2 214
1	1 974 000	2 181
1	1 959 000	2 164
1	1 950 000	2 154
2	1 944 000	2 148
1	1 884 000	2 081
2	1 110 000	1 226
1	1 098 000	1 213

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

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

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note

Note 12 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum	13	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrevlån		117 546 000	117 546 000
Borettsinnskudd		78 364 000	78 364 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt		23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder		172 310 000	172 310 000
Sum		195 910 000	195 910 000

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2917 Utlegg for boligselskaper		0	1 162
Sum		0	1 162

Heistad Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Oddlaug Franche (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Elwi Kristensen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Yngvar Skreosen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	20.03.2024