



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Morten Th. Zimarseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 814 832	1 772 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 832</b>	<b>1 772 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1,3,4,5	1 247 837	1 249 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 450</b>	<b>1 310 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 382</b>	<b>461 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		29 490	20 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 490</b>	<b>20 054</b>
Annen finanskostnad		344 270	303 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>344 270</b>	<b>303 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-314 781</b>	<b>-283 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>190 601</b>	<b>178 313</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 601</b>	<b>178 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	66 853	86 315
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 702 687</b>	<b>2 722 150</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	8	641 522	507 085
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>641 522</b>	<b>507 085</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 344 210</b>	<b>3 229 234</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		112 959	107 756
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 959</b>	<b>107 756</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 462	597 928
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>307 462</b>	<b>597 928</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>420 421</b>	<b>705 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	600	600



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 509 927</b>	<b>-2 700 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	5 990 610	6 342 800
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 228	129 032
Annen kortsiktig gjeld	13	6 480	7 374
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 708</b>	<b>136 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 273 958</b>	<b>6 634 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430679

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 511 851  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDEJORDET IV BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Morten Th. Zimarseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

#### 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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 814 832	1 772 928
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 832</b>	<b>1 772 928</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	61 614	61 614
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	1 247 837	1 249 317
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 450</b>	<b>1 310 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 382</b>	<b>461 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		29 490	20 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 490</b>	<b>20 054</b>
Annen finanskostnad		344 270	303 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>344 270</b>	<b>303 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-314 781</b>	<b>-283 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>190 601</b>	<b>178 313</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	2 635 834	2 635 834
Maskiner og anlegg	6	66 853	86 315
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 702 687</b>	<b>2 722 150</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	8	641 522	507 085
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>641 522</b>	<b>507 085</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 344 210</b>	<b>3 229 234</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		112 959	107 756
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 959</b>	<b>107 756</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 462	597 928
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>307 462</b>	<b>597 928</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>420 421</b>	<b>705 685</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 509 927</b>	<b>-2 700 528</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	5 990 610	6 342 800
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	155 640	155 640
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 228	129 032
Annen kortsiktig gjeld	13	6 480	7 374
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 708</b>	<b>136 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 273 958</b>	<b>6 634 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>



Organisasjonsnr: 948 511 851  
LUNDEJORDET IV BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Disponible midler for Lundejordet IV Borettslag pr. 31.12.24

### 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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	569 278	1 021 096
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	190 601	178 314
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	19 462
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-352 190	-345 917
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-134 438	-303 677
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-276 565</b>	<b>-451 817</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>292 713</b>	<b>569 278</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>292 009</b>	<b>562 978</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 094 328	1 135 872	1 094 300	1 200 000
Innkrevde felleskostnader renter		363 096	271 584	363 100	304 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		357 408	365 472	357 300	371 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 832</b>	<b>1 772 928</b>	<b>1 814 700</b>	<b>1 876 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 300	7 980	9 900	9 900
Styreonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		68 262	65 382	65 600	66 700
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	6 000
Kontigent NBBL		2 880	2 880	3 000	3 200
Sikringsfond felleskostnader		3 024	3 024	3 000	3 400
Sommer og vinterkostnader		110 354	96 842	96 400	93 200
Vedlikehold	3	335 643	380 927	150 000	150 000
Serviceavtaler		0	5 369	0	0
Kabel-tv		141 072	141 505	155 600	150 000
Forsikring		67 052	55 879	60 400	75 800
Kommunale avgifter		316 550	273 007	295 000	291 000
Energi, strøm		89 645	108 190	80 000	96 700
Renhold, fellesareal		66 768	53 798	65 000	68 900
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 545	24 513	1 000	1 000
Kontorekvisita, trykksaker		1 157	0	0	1 200
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		894	0	0	600
Drift maskiner		590	0	0	0
Andre driftskostnader	4	5 839	5 359	23 000	25 800
Styremøter; lokaler, mat mm.		0	400	0	0
Avskrivninger	5	19 462	19 462	19 800	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 309 450</b>	<b>1 310 930</b>	<b>1 094 300</b>	<b>1 105 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 382</b>	<b>461 998</b>	<b>720 400</b>	<b>771 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		29 490	20 054	10 000	20 000
Rentekostnad		344 270	303 738	363 100	299 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-314 781</b>	<b>-283 684</b>	<b>-353 100</b>	<b>-279 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>	<b>367 300</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		190 601	178 314	367 300	0
Sum overføringer		190 601	178 314	367 300	0

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	66 853	86 315
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 702 687</b>	<b>2 722 150</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	641 522	507 085
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>641 522</b>	<b>507 085</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 344 210</b>	<b>3 229 234</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		560	900
Andre fordringer		704	6 300
Periodisert kostnad		111 695	100 556
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 959</b>	<b>107 756</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		307 462	597 928
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>307 462</b>	<b>597 928</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>420 421</b>	<b>705 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Oppjent egenkapital	9	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	5 990 610	6 342 800
Borettsinnskudd	11, 12	155 640	155 640
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 228	129 032
Påløpne renter		1 330	2 224
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 708</b>	<b>136 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 273 958</b>	<b>6 634 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Lundejordet IV Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Morten Th. Zimarseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lisbet Fines  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Bergersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lingerd Hansen  
Styremedlem

**Lundejordet IV Borettslag**



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 300	7 980
<b>Sum</b>	<b>9 300</b>	<b>7 980</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
<b>Sum</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 586	320 208
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	70 056	60 719
<b>Sum</b>	<b>335 643</b>	<b>380 927</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 351	1 654
7770 Bank og kortgebyrer	2 488	3 705
<b>Sum</b>	<b>5 839</b>	<b>5 359</b>

### Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	19 462	19 462
<b>Sum</b>	<b>19 462</b>	<b>19 462</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 250	46 209
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 750	6 103
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

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

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

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 7 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	641 522	507 085
<b>Sum</b>	<b>641 522</b>	<b>507 085</b>

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

### Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum</b>	<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>

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

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



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	3 500 000	972 723	1 870 077
Avdrag i perioden:	0	238 906	113 284
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	733 817	1 756 793
Saldo 5 år frem i tid:	3 248 199	0	1 105 947

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	79 565	477 390
	12	73 200	878 400
	6	66 835	401 010
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	33 234	199 404
	12	30 576	366 912
	6	27 917	167 502
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 23 594	6	158 514	356
	12	145 833	328
	6	133 152	299

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>155 640</b>	<b>155 640</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 990 610	6 342 800
Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
<b>Sum</b>	<b>2 635 834</b>	<b>2 635 834</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2995 Skyldig fra RF betalinger	5 150	5 150
<b>Sum</b>	<b>5 150</b>	<b>5 150</b>

Lundejordet IV Borettslag



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lundejordet IV Borettslag**

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Lingerd Hansen (sign.)	31.03.2025



## Styret i Lundejordet IV Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Sted og tid

Onsdag 23.04.2025 kl.18:00

Møtested, vår felles uteplass mot Kulverten. Alternativt ved dårlig vær det store kjellerrommet, ved varmtvann stanker. Bygg avtales ved oppmøte.

### 1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Godkjenning av årsregnskap

### 4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styre honorar foreslås uendret, kr. 54.000,-

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tilslutter seg uendret honorar.

### 5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

### 6. Valg av valgkomite

Borettslaget har ikke valgkomite, styret forespør blant beboere.

**Forslag til vedtak:** Dersom ingen benkeforslag kommer, fortsetter sittende styre.

### 7.



**Valg av delegat med vara til GBL sin  
generalforsamling**

Styreleder velges som delegat, det er tradisjon for leder møter. Ved forfall et styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tilslutter seg forslaget.

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

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



## Årsmelding fra styret i Lundejordet IV Borettslag for 2024

### Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

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

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

I 2024-25 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 18 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 2 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Styremedlemmene har løst mindre orienteringssaker via E-post gjennom året.

Vi har prioritert at alle oppganger skal være representert med plass i styret, det fungerer godt for å oppdage og finne kjappe løsninger.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

**Økonomi - Budsjett og Kostnadsstyring** har vært i fokus for styret i 2024.

Vi forhandlet renter på fellesgjeld, og har fått den redusert fra 1.mars 2025, i tillegg kommer endringer styrt av Norges Banks styringsrente. Det har påvirket våre kostnader positivt for 2025 og gjør at vi har klart å begrense økning av felleskostnader i 2025.

2024 installerte Borettslaget komplett **Brannvarslingsanlegg** i alle leiligheter, trappeganger, loft og kjeller arealer. Det betyr at hver blokk har felles varsling dersom brannalarm utløses. Det er en avstillings knapp i hver leilighet dersom man skulle være uheldig med røyk fra ovn eller uhell på komfyren, da rekker man å lufte ut. Vi har opplevd tørr koking og alarm. Bedre med en alarm for mye en en for lite. Det er høy teknisk standard på anlegget og batteri skifte er hvert 5 år, som vi overvåker sentralt. Det er ikke direkte varsling til Brann og Rednings sentralen, da det er svært dyrt, vi varsler på telefon.

Styret har jobbet mye med prioritering av nødvendig vedlikehold og budsjett utnyttelse.



Det er satt av midler til fremtidig nødvendig vedlikehold. Her er oppgradering av EL-Sikrings skap pr. leilighet en prioritert oppgave. De fleste sikringsskap er fra 1955 i mange leiligheter, ikke god nok kapasitet og ikke tidsmessig standard. Byggenes hoved inntak vil også få en oppgradering. En oppfølging av årsmelding 2024.

Borettslaget har de siste 10 årene gjennomført store oppgraderinger og perioden 2018 - 2024 har mye skjedd. Det mest synlige er nye miljøvennlige vinduer, balkong dører og hovedinngangsdører. Mindre synlig er El-oppdateringer og det siste prosjektet er etablering av Vann-Reservoar i tråd med råd fra DSB, eget vann reservoar ved uønskede hendelser. Det kommer 1000 liters tanker med vann i kjellerne som vårt felles sikringstiltak. Matberedskap må den enkelte ta seg av. Vi har pipe i bygget og de fleste har ovn.

Øvrige prioriteringer er vårt inne miljø i felles områder, vi har årlig dugnad med muligheter for kast av avlagte eiendeler og EL avfall. Vi prioriterer kjeller og loft i tillegg. HMS Brann er viktig her. Ryddige steder er trygge steder, og kjeller rom er ryddet og skal holdes ryddige, vi sørger for at beskyttelses rommet i kjeller ikke fungerer som lagerrom.

Uteområder og beplantning vedlikeholdes av vår gartner.

Vi har også avtaler om snørydding og rengjøring av parkerings områder og gårdsrom.

Årsmelding er godkjent av styret 11.03 2025

## Fremtidsplaner

Ferdigstille, oppgradere til moderne standard El-anlegg i blokkene, er et mål som vi håper er gjennomført innen utgangen av 2026.

VI vil gjennomføre **Vann sjekk** i alle leiligheter 2025-26. Det er mange toalett og sisterner som trenger nye pakninger, vi har avdekket noen utfordringer i vann fordelings skap, styret vil følge opp dette. Borettslaget dekker dette under vedlikehold.

Slitedeler som vannkraner, dusj slanger -hoder og dusj kabinetter dekkes ikke.

Kommunen har kommet med krav om å skille overvann- regnvann fra avløpsvann-kloakk. Det meste her ble utført i 2018, men noe kobling vil bli utført sammen med kommunal oppgradering i Gunnar Knudsens gate sommer - vinter 2025-26.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025



## Disponible midler for Lundejordet IV Borettslag pr. 31.12.24

### 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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	569 278	1 021 096
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	190 601	178 314
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 462	19 462
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-352 190	-345 917
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-134 438	-303 677
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-276 565</b>	<b>-451 817</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>292 713</b>	<b>569 278</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>292 009</b>	<b>562 978</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 094 328	1 135 872	1 094 300	1 200 000
Innkrevde felleskostnader renter		363 096	271 584	363 100	304 200
Innkrevde felleskostnader avdrag		357 408	365 472	357 300	371 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 814 832</b>	<b>1 772 928</b>	<b>1 814 700</b>	<b>1 876 100</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 300	7 980	9 900	9 900
Styrehonorar	2	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		7 614	7 614	7 600	7 600
Forretningsførerhonorar		68 262	65 382	65 600	66 700
Medlemskontigent		4 800	4 800	5 000	6 000
Kontigent NBBL		2 880	2 880	3 000	3 200
Sikringsfond felleskostnader		3 024	3 024	3 000	3 400
Sommer og vinterkostnader		110 354	96 842	96 400	93 200
Vedlikehold	3	335 643	380 927	150 000	150 000
Serviceavtaler		0	5 369	0	0
Kabel-tv		141 072	141 505	155 600	150 000
Forsikring		67 052	55 879	60 400	75 800
Kommunale avgifter		316 550	273 007	295 000	291 000
Energi, strøm		89 645	108 190	80 000	96 700
Renhold, fellesareal		66 768	53 798	65 000	68 900
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 545	24 513	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 157	0	0	1 200
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		894	0	0	600
Drift maskiner		590	0	0	0
Andre driftskostnader	4	5 839	5 359	23 000	25 800
Styremøter, lokaler , mat mm.		0	400	0	0
Avskrivninger	5	19 462	19 462	19 800	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 309 450</b>	<b>1 310 930</b>	<b>1 094 300</b>	<b>1 105 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 382</b>	<b>461 998</b>	<b>720 400</b>	<b>771 100</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		29 490	20 054	10 000	20 000
Rentekostnad		344 270	303 738	363 100	299 100
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-314 781</b>	<b>-283 684</b>	<b>-353 100</b>	<b>-279 100</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>190 601</b>	<b>178 314</b>	<b>367 300</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		190 601	178 314	367 300	0
Sum overføringer		190 601	178 314	367 300	0

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 12	2 615 498	2 615 498
Tomter	7, 12	20 336	20 336
Andre driftsmidler	6	66 853	86 315
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 702 687</b>	<b>2 722 150</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	641 522	507 085
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>641 522</b>	<b>507 085</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 344 210</b>	<b>3 229 234</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre leierestanser		560	900
Andre fordringer		704	6 300
Periodisert kostnad		111 695	100 556
<b>Sum fordringer</b>		<b>112 959</b>	<b>107 756</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		307 462	597 928
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>307 462</b>	<b>597 928</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>420 421</b>	<b>705 685</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Balanse pr 31.12.24 for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	9	600	600
Oppjent egenkapital	9	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	10, 12	5 990 610	6 342 800
Borettsinnskudd	11, 12	155 640	155 640
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		121 228	129 032
Påløpne renter		1 330	2 224
Annen kortsiktig gjeld	13	5 150	5 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 708</b>	<b>136 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 273 958</b>	<b>6 634 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 764 631</b>	<b>3 934 919</b>

Porsgrunn 31.12.2024  
Lundejordet IV Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Morten Th. Zimarseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lisbet Fines  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Bergersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lingerd Hansen  
Styremedlem

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

#### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 300	7 980
<b>Sum</b>	<b>9 300</b>	<b>7 980</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	54 000	54 000
<b>Sum</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

Lundejordet IV Borettslag



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 586	320 208
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	70 056	60 719
<b>Sum</b>	<b>335 643</b>	<b>380 927</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7720 Generalforsamling	3 351	1 654
7770 Bank og kortgebyrer	2 488	3 705
<b>Sum</b>	<b>5 839</b>	<b>5 359</b>

### Note 5 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	19 462	19 462
<b>Sum</b>	<b>19 462</b>	<b>19 462</b>

### Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon	Parkbank og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	52 312
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	52 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 250	46 209
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 750	6 103
Årets avskrivninger :	9 000	10 462
Anskaffelsesår :	2021	2020
Antatt levetid i år :	10	5

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

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



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 7 - Bygg og tomt

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

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

### Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	641 522	507 085
<b>Sum</b>	<b>641 522</b>	<b>507 085</b>

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

### Note 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	600	600
2070 Akkumulert resultat	-2 509 927	-2 700 528
<b>Sum</b>	<b>-2 509 327</b>	<b>-2 699 928</b>

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

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



## Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

### Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken
Lånenummer:	16366156139	12137456468	11500254 5
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2006
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.09.2027	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 100 000	3 431 435
Lånesaldo 01.01:	3 500 000	972 723	1 870 077
Avdrag i perioden:	0	238 906	113 284
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	733 817	1 756 793
Saldo 5 år frem i tid:	3 248 199	0	1 105 947

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11500254 5	6	79 565	477 390
	12	73 200	878 400
	6	66 835	401 010
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137456468	6	33 234	199 404
	12	30 576	366 912
	6	27 917	167 502
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366156139	6	158 514	951 084
	12	145 833	1 749 996
	6	133 152	798 912
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16366156139 har første avdrag 30.09.2027 med kr 23 594	6	158 514	356
	12	145 833	328
	6	133 152	299

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>155 640</b>	<b>155 640</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Lundejordet IV Borettslag orgnr: 948 511 851

**Note 12 - Gjeld sikret med pant**

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	5 990 610	6 342 800
Borettsinnskudd	155 640	155 640
<b>Sum</b>	<b>6 146 250</b>	<b>6 498 440</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	20 336	20 336
Bygninger, garasjer og boder	2 615 498	2 615 498
<b>Sum</b>	<b>2 635 834</b>	<b>2 635 834</b>

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2995 Skyldig fra RF betalinger	5 150	5 150
<b>Sum</b>	<b>5 150</b>	<b>5 150</b>



Resultat og balanse med noter for Lundejordet IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lundejordet IV Borettslag**

Styreleder	Morten Th. Zimarseth (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Lisbet Fines (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anne Bergersen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Lingerd Hansen (sign.)	31.03.2025



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Lundejordet IV Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet IV Borettslag 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 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 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 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. 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Perntec Dokumentnøkkel: DOHQH-6ZHWD-5982I-6CURT-3HJZU-2W09K



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 10:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D0H0H-6ZHWD-5982I-6COURT-3HJZU-2W09K

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Lundejordet IV Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundejordet IV Borettslag 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 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 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 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 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. 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Perntec Dokumentnøkkel: DOHQH-6ZHWD-5982I-6CURT-3HJZU-2W09K



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 10:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D0H0H-6ZHWD-5982I-6COURT-3HJZU-2W09K

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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.