



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 328 060
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTA-LIA 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: Aase-Mette Skilbred
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 389 264	878 292
Sum inntekter		1 389 264	878 292
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	11 410
Annen driftskostnad	1,3,4,5	345 287	371 468
Sum kostnader		345 287	382 878
Driftsresultat		1 043 977	495 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 808	2 590
Sum finansinntekter		12 808	2 590
Annen finanskostnad		906 945	510 658
Sum finanskostnader		906 945	510 658
Netto finans		-894 137	-508 068
Ordinært resultat før skattekostnad		149 840	-12 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 840	-12 654
Årsresultat		149 840	-12 654
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		149 840	-12 654



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	37 566 768	37 566 768
Sum varige driftsmidler		37 566 768	37 566 768
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	328 115	322 697
Sum finansielle anleggsmidler		328 115	322 697
Sum anleggsmidler		37 894 882	37 889 465
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		34 841	37 469
Sum fordringer		34 841	37 469
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 656	216 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 656	216 810
Sum omløpsmidler		403 497	254 279
SUM EIENDELER		38 298 379	38 143 744
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	500 657	350 817
Sum opptjent egenkapital		500 657	350 817
Sum egenkapital	8	545 657	395 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,11	19 405 000	19 405 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	18 305 000	18 305 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 710 000	37 710 000
Sum langsiktig gjeld		37 710 000	37 710 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 419	33 780
Annen kortsiktig gjeld		8 303	4 147
Sum kortsiktig gjeld		42 722	37 927
Sum gjeld		37 752 722	37 747 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 298 379	38 143 744



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 394697

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 328 060
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTA-LIA 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: Aase-Mette Skilbred
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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: 921 328 060
VESTA-LIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 389 264	878 292
Sum inntekter		1 389 264	878 292
Kostnader			
Lønnskostnad	2	0	11 410
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	345 287	371 468
Sum kostnader		345 287	382 878
Driftsresultat		1 043 977	495 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 808	2 590
Sum finansinntekter		12 808	2 590
Annen finanskostnad		906 945	510 658
Sum finanskostnader		906 945	510 658
Netto finans		-894 137	-508 068
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 840	-12 654
Årsresultat		149 840	-12 654
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		149 840	-12 654



Organisasjonsnr: 921 328 060
VESTA-LIA BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,11	37 566 768	37 566 768
Sum varige driftsmidler		37 566 768	37 566 768

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	7	328 115	322 697
Sum finansielle anleggsmidler		328 115	322 697

Sum anleggsmidler		37 894 882	37 889 465
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		34 841	37 469
Sum fordringer		34 841	37 469

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 656	216 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 656	216 810

Sum omløpsmidler		403 497	254 279
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		38 298 379	38 143 744
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	500 657	350 817
Sum opptjent egenkapital		500 657	350 817

Sum egenkapital	8	545 657	395 817
------------------------	----------	----------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9,11	19 405 000	19 405 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	18 305 000	18 305 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 710 000	37 710 000
Sum langsiktig gjeld		37 710 000	37 710 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 419	33 780
Annen kortsiktig gjeld		8 303	4 147
Sum kortsiktig gjeld		42 722	37 927
Sum gjeld		37 752 722	37 747 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 298 379	38 143 744



Organisasjonsnr: 921 328 060
VESTA-LIA 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 Vesta-lia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesta-lia 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: BIXEB-ICEPW-31QUA-H57Q5-D7J32-2I6CI



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 15:14:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BIXEB-ICEPW-31QUA-HS7Q5-D7J32-2I6CI

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 Vesta-lia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Torsdag 18.04.2024 kl.18:00

Hei Klubbhus 2 etg.

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



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 Vesta-lia Borettslag for 2023

Generell informasjon

Vesta-lia 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, Aase-Mette Skilbred, Vestavegen 58
Styremedlem, Magnus Nystad-Hansen, Vestavegen 60
Styremedlem, Mari Ovidia Berntsen Grønli, Vestavegen 66 - **På valg**
Varamedlem, Terje Wold, VESTAVEGEN 56 - **På valg**
Varamedlem, Alv Harald Tønnes, Vestavegen 50 - **På valg**

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 14 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Sytet mener at de viktigste sakene vi har jobbet med i 2023 er kontakt med utbyggerene ang varmeanleggene våre, og å forsøke å holde renta på felleslånet så lavt som mulig.

Fremtidsplaner

Det er ikke planlagt noe i 2024 annet enn en vårdugnad(sammen med Vellet), samt at vi alle må holde husene vedlike både inne og ute så godt vi kan. På grunn av ønske om å holde budsjettet så lavt som mulig(fellesutgifter) må det meste utedørs gjøres som felles dugnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Disponible midler for Vesta-lia 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.	216 352	511 189
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	149 840	-12 654
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-5 418	-282 183
C: Årets endring disponible midler	144 422	-294 837
D: Disponible midler 31.12.	360 775	216 352
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	360 458	208 172



Resultatregnskap pr 31.12.23 for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		442 920	441 408	442 900	422 900
Innkrevde felleskostnader renter		944 544	436 884	854 100	1 116 100
Salgsinntekter		1 800	0	0	0
Sum inntekter		1 389 264	878 292	1 297 000	1 539 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 931	5 293	5 500	8 800
Styrehonorar	2	0	10 000	0	0
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		0	1 410	0	0
Forretningsførerhonorar		25 902	24 906	26 000	27 100
Medlemskontigent		1 800	1 800	1 800	1 800
Kontigent NBBL		1 080	1 026	1 100	1 200
Andre tjenester	3	0	6 039	0	0
Brøyting - strøing		2 031	0	0	0
Vedlikehold	4	15 713	38 656	0	5 000
Serviceavtaler		18 225	0	0	19 400
Kabel-tv		53 892	53 892	56 600	56 600
Forsikring		29 289	26 624	28 800	31 700
Kommunale avgifter		180 932	200 355	199 600	199 000
Andre driftskostnader	5	4 978	11 064	19 500	20 000
Bomiljø		4 514	1 813	3 000	0
Sum driftskostnader		345 287	382 878	341 900	370 600
Driftsresultat		1 043 977	495 414	955 100	1 168 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 808	2 590	1 000	9 000
Rentekostnad		906 945	510 658	854 100	1 116 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-894 137	-508 068	-853 100	-1 107 100
Årsresultat		149 840	-12 654	102 000	61 300
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		149 840	-12 654	0	0
Sum overføringer		149 840	-12 654	0	0

Vesta-lia Borettslag



Balanse pr 31.12.23 for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	33 566 768	33 566 768
Tomter	6, 11	4 000 000	4 000 000
Sum varige driftsmidler		37 566 768	37 566 768
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	328 115	322 697
Sum finansielle anleggsmidler		328 115	322 697
Sum anleggsmidler		37 894 882	37 889 465
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		317	8 180
Andre leierestanser		105	0
Periodisert kostnad		34 419	29 289
Sum fordringer		34 841	37 469
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		368 656	216 810
Sum bankinnskudd og liknende		368 656	216 810
Sum omløpsmidler		403 497	254 279
SUM EIENDELER		38 298 379	38 143 744

Vesta-lia Borettslag

Side 6 av 15



Balanse pr 31.12.23 for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	45 000	45 000
Oppjent egenkapital	8	500 657	350 817
Sum egenkapital	8	545 657	395 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	19 405 000	19 405 000
Borettsinnskudd	10, 11	18 305 000	18 305 000
Sum langsiktig gjeld		37 710 000	37 710 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-70	0
Leverandørgjeld		34 419	33 780
Påløpne renter		8 373	4 147
Sum kortsiktig gjeld		42 722	37 927
Sum gjeld		37 752 722	37 747 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 298 379	38 143 744

Porsgrunn 31.12.2023

Vesta-lia Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Aase-Mette Skilbred
Leder

Mari Ovidia Berntsen Grønli
Styremedlem

Magnus Nystad-Hansen
Styremedlem

Vesta-lia Borettslag

Side 7 av 15



Noter for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

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	6 931	5 293
Sum	6 931	5 293

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	0	10 000
Sum	0	10 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	0	6 039
Sum	0	6 039

Vesta-lia Borettslag



Noter for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	0	17 823
6602 Vedlikehold VVS	4 888	20 833
6604 Vedlikehold uteanlegg	825	0
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	15 713	38 656

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
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 500
6462 Containerleie, søppeltømming	0	2 663
6490 Andre leiekostnader	0	3 262
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	936	900
7720 Generalforsamling/årsmøte	2 301	1 219
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 741	1 520
Sum	4 978	11 064

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 566 768	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 566 768	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 566 768	4 000 000
Anskaffelsesår :	2018	2018
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	328 115	322 697
Sum	328 115	322 697

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 Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	45 000	45 000
2070 Akkumulert resultat	500 657	350 817
Sum	545 657	395 817

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
Formål:	Refinansiert lån + bygging terrasser
Låne nummer:	12139063986
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2058
Opprinnelig lånebeløp:	19 405 000
Lånesaldo 01.01:	19 405 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	19 405 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 405 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139063986	1	2 273 899	2 273 899
	1	2 220 895	2 220 895
	2	2 167 890	4 335 780
	5	2 114 885	10 574 425

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12139063986 har første avdrag 30.06.2038 med kr 134 639	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 273 899	5 259
	1	2 220 895	5 136
	2	2 167 890	5 014
	5	2 114 885	4 891

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	18 305 000	18 305 000
Sum	11	18 305 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Vesta-lia Borettslag



Noter for Vesta-lia Borettslag orgnr: 921 328 060

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	19 405 000	19 405 000
Borettsinnskudd	18 305 000	18 305 000
Sum	37 710 000	37 710 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	33 566 768	33 566 768
Sum	37 566 768	37 566 768



Resultat og balanse med noter for Vesta-lia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesta-lia Borettslag

Styreleder	Aase-Mette Skilbred (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Magnus Nystad-Hansen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Mari Ovidia Berntsen Grønlid (sign.)	14.03.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vesta-lia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesta-lia 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: BIXEB-ICEPW-31QUA-H57Q5-D7J32-2I6CI



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 15:14:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BIXEB-ICEPW-31QUA-HS7Q5-D7J32-2I6CI

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>