



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 678 654  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FORTUNA PARK 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: Bjørnar Fjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 092 477	1 770 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 092 477</b>	<b>1 770 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	1 117 085	937 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 117 083</b>	<b>937 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 975 394</b>	<b>833 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 474	1 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 474</b>	<b>1 441</b>
Annen finanskostnad		1 785 431	992 934
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 785 431</b>	<b>992 934</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 778 957</b>	<b>-991 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 435</b>	<b>-157 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 435</b>	<b>-157 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	75 350 000	75 350 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	60 398	18 387
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 398</b>	<b>18 387</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 160	101 402
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>257 160</b>	<b>101 402</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>317 558</b>	<b>119 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	7	90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	251 156	54 719
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>251 156</b>	<b>54 719</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>341 156</b>	<b>144 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,10	37 650 000	37 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	37 650 000	37 650 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 885	17 127
Annen kortsiktig gjeld		11 518	7 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 403</b>	<b>25 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 326 403</b>	<b>75 325 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486548

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 678 654  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FORTUNA PARK 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: Bjørnar Fjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

**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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 923 678 654  
FORTUNA PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 092 477	1 770 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 092 477</b>	<b>1 770 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	1 117 085	937 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 117 083</b>	<b>937 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 975 394</b>	<b>833 981</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 474	1 441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 474</b>	<b>1 441</b>
Annen finanskostnad		1 785 431	992 934
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 785 431</b>	<b>992 934</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 778 957</b>	<b>-991 493</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 435</b>	<b>-157 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 435</b>	<b>-157 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>



Organisasjonsnr: 923 678 654  
FORTUNA PARK BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,10 75 350 000 75 350 000  
Sum varige driftsmidler 75 350 000 75 350 000

Sum anleggsmidler 75 350 000 75 350 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 6 60 398 18 387  
Sum fordringer 60 398 18 387

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 257 160 101 402  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 257 160 101 402

Sum omløpsmidler 317 558 119 789

SUM EIENDELER 75 667 558 75 469 789

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 7 90 000 90 000  
Sum innskutt egenkapital 90 000 90 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 251 156 54 719  
Sum opptjent egenkapital 251 156 54 719

Sum egenkapital 7 341 156 144 719

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til kredittinstitusjoner 8,10 37 650 000 37 650 000



Øvrig langsiktig gjeld	9,10	37 650 000	37 650 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 885	17 127
Annen kortsiktig gjeld		11 518	7 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 403</b>	<b>25 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 326 403</b>	<b>75 325 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>



Organisasjonsnr: 923 678 654  
FORTUNA PARK 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 Fortuna Park 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.	94 719	252 231
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	196 436	-157 512
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>291 156</b>	<b>94 719</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>278 862</b>	<b>76 437</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 092 017	920 988	966 000	1 077 900
Innkrevde felleskostnader renter		1 835 490	849 996	1 506 000	2 108 400
Salgsinntekter		164 970	0	70 000	42 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 092 477</b>	<b>1 770 984</b>	<b>2 542 000</b>	<b>3 228 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 560	5 761	6 300	9 500
Forretningsførerhonorar		38 484	37 002	38 700	40 200
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		2 160	2 052	1 900	2 200
Andre tjenester	2	115 256	106 603	108 400	110 000
Brøyting - strøing		13 951	12 551	8 800	10 000
Vedlikehold	3	41 795	14 440	15 000	20 000
Vedlikehold heis		0	15 197	15 000	5 000
Serviceavtale heis		16 903	15 763	16 000	18 000
Serviceavtaler		76 425	0	6 000	85 000
Periodisk kontroll heis		7 213	6 656	6 800	0
Kabel-tv		106 032	101 172	106 500	110 000
Forsikring		47 423	43 724	47 200	51 200
Kommunale avgifter		450 378	387 579	465 100	495 500
Energi, strøm		170 411	165 297	165 000	142 000
Renhold, fellesareal		0	6 188	6 200	6 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 695	637	3 000	3 000
Kontorekvisita, trykksaker		736	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 520	2 456	0	0
Andre driftskostnader	4	12 543	10 159	16 500	8 500
Bomiljø		0	167	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 117 083</b>	<b>937 003</b>	<b>1 036 000</b>	<b>1 119 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 975 394</b>	<b>833 981</b>	<b>1 506 000</b>	<b>2 108 400</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 474	1 441	0	0
Rentekostnad		1 785 431	992 934	1 506 000	2 108 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 778 957</b>	<b>-991 493</b>	<b>-1 506 000</b>	<b>-2 108 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		196 436	-157 512	0	0
Sum overføringer		196 436	-157 512	0	0

Fortuna Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	69 900 000	69 900 000
Tomter	5, 10	5 450 000	5 450 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		12 293	18 282
Andre leierestanser		70	105
Andre fordringer	6	48 035	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 398</b>	<b>18 387</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		257 160	101 402
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>257 160</b>	<b>101 402</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>317 558</b>	<b>119 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>

Fortuna Park Borettslag



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	7	251 156	54 719
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>341 156</b>	<b>144 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	37 650 000	37 650 000
Borettsinnskudd	9, 10	37 650 000	37 650 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		14 885	7 657
Leverandørgjeld manuell		0	9 470
Påløpne renter		11 553	7 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 403</b>	<b>25 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 326 403</b>	<b>75 325 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Fortuna Park Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tore Bø  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tone Bøe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Erik Hansen  
Styremedlem

Fortuna Park Borettslag



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### 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	7 560	5 761
<b>Sum</b>	<b>7 560</b>	<b>5 761</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	115 256	106 603
<b>Sum</b>	<b>115 256</b>	<b>106 603</b>

Fortuna Park Borettslag



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	24 766	5 780
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 346	1 604
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 682	0
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	7 056
<b>Sum</b>	<b>41 795</b>	<b>14 440</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 404	1 350
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 651	3 021
<b>Sum</b>	<b>12 543</b>	<b>10 159</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Tomt - tilleggsareal	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	69 900 000	5 400 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	69 900 000	5 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000	69 900 000	5 400 000
Anskaffelsesår :	2021	2020	2020
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 6 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1504 Kundefordring	48 000	0
1509 Restanse purregebyr eksterne kunder	35	0
<b>Sum</b>	<b>48 035</b>	<b>0</b>



Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	251 156	54 719
<b>Sum</b>	<b>341 156</b>	<b>144 719</b>

Fortuna Park Borettslag



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947054168</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	37 650 000
Lånesaldo 01.01:	37 650 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>37 650 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	37 650 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947054168	1	4 100 000	4 100 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 450 000	2 450 000
	3	2 200 000	6 600 000
	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 850 000	3 700 000
	1	1 800 000	1 800 000
	2	1 700 000	3 400 000
	2	1 650 000	3 300 000
	2	1 600 000	3 200 000
	1	1 400 000	1 400 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94947054168 har første avdrag 30.03.2041 med kr 279 353	1	4 100 000	10 140
	1	3 150 000	7 791
	1	2 600 000	6 430
	1	2 450 000	6 059
	3	2 200 000	5 441
	1	1 950 000	4 823
	2	1 850 000	4 576
	1	1 800 000	4 452
	2	1 700 000	4 205
	2	1 650 000	4 081
	2	1 600 000	3 957
	1	1 400 000	3 463

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

Fortuna Park Borettslag



Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

Note

**Note 9 - Borettsinnskudd**

		<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2250 Borettsinnskudd		37 650 000	37 650 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>37 650 000</b>	<b>37 650 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

**Note 10 - Gjeld sikret med pant**

		<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr31.12.22</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 650 000	37 650 000
Borettsinnskudd		37 650 000	37 650 000
<b>Sum</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>			
Tomt		5 450 000	5 450 000
Bygninger, garasjer og boder		69 900 000	69 900 000
<b>Sum</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>

Fortuna Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fortuna Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fortuna Park Borettslag**

Styreleder	Tore Bø (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Ole Erik Hansen (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Tone Bøe (sign.)	11.02.2024



## Styret i Fortuna Park Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

### Sted og tid

Tirsdag 12.03.2024 kl.19:00  
Odd Stadion, inngang vest.

### 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)

1. Det er vanlig at styremedlemmer honoreres. Data fra 1645 borettslag antyder at utgiftene for vårt styre ville komme opp i 27 500 kroner, hvorav 18 800 for styreleder

2. Styret har lagt opp til stor fordeling av byrdene. Styret vil derfor forslå at vi legger opp til 10 000 til leder, 6 000 til hvert av de to styremedlemmene og 3 000 til «valgkomiteen», til sammen 25 000 kroner.

**Forslag til vedtak:** Styret fremmer sak for årsmøtet 12. mars 2024 med to alternativer:  
1. Styremedlemmene får ingen honorar  
2. Styremedlemmene honoreres med 10000 til leder, 6000 til styremedlemmene og 3000 til vararepresentant

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

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



protokollføres.

**Forslag til vedtak:** Følgende kandidater vil bli foreslått til styret:  
Bjørnar Fjeld, ny, som leder, for 2 år  
Tone Bøe, gjenvalg, styremedlem, for 1 år  
Håkon Gran, ny, styremedlem, for for 2 år  
Øystein Sagen, gjenvalg, som vara til styret og valg, for 2 år

## 6. Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Øystein Sagen blir valgt som valgkomité for 2 år

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 Fortuna Park Borettslag for 2023

### Generell informasjon

Fortuna Park 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 Skien kommune

### Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tore Bø, Byfogd Paus gate 10 C  
Styremedlem, Ole Erik Hansen, Byfogd Paus gate 10 C  
Styremedlem, Tone Bøe, Byfogd Paus gate 10 C  
Varamedlem, Øystein Sagen, Byfogd Paus gate 10 C

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

### Møtevirksomhet

Styret har dels arbeidet gjennom formelle og dels gjennom løpende kontakt. For å gjennomsiktighet for medlemmene og etterfølgende styrer, har vi brukt mye skriftlighet i utredninger og beslutninger. Sak- og arkivsystemet Portalen er systematisk brukt som støtteverktøy. Dette har vært til god hjelp - og vil hjelpe nye styrer fremover.

### De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Vi søker profesjonell hjelp i de fleste oppgaver: vask, brøyting, el-anlegg, dørlåser, heiser, alarmer osv. Oppgavene er fordelt på ulike firmaer. Vi har nå løpende avtaler med alle.

Erfaringene med dem bør vurderes på nytt kritisk, både teknisk og økonomisk i løpet av våren.

### Fremtidsplaner

I mars 2025 har vi brukt eiendommen vår i fem år. Før den tid må det være gjennomført en systematisk gjennomgang med leverandør med tanke på oppretting av feil og mangler i leveransen. Dette krever innsats fra alle medlemmer - og god intern dialog.

Noen avvik er alt rapportert, og det arbeides med å fylle dem.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2024



## Disponible midler for Fortuna Park 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.	94 719	252 231
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	196 436	-157 512
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>291 156</b>	<b>94 719</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>278 862</b>	<b>76 437</b>



## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 092 017	920 988	966 000	1 077 900
Innkrevde felleskostnader renter		1 835 490	849 996	1 506 000	2 108 400
Salgsinntekter		164 970	0	70 000	42 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 092 477</b>	<b>1 770 984</b>	<b>2 542 000</b>	<b>3 228 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	7 560	5 761	6 300	9 500
Forretningsførerhonorar		38 484	37 002	38 700	40 200
Medlemskontigent		3 600	3 600	3 600	3 600
Kontigent NBBL		2 160	2 052	1 900	2 200
Andre tjenester	2	115 256	106 603	108 400	110 000
Brøyting - strøing		13 951	12 551	8 800	10 000
Vedlikehold	3	41 795	14 440	15 000	20 000
Vedlikehold heis		0	15 197	15 000	5 000
Serviceavtale heis		16 903	15 763	16 000	18 000
Serviceavtaler		76 425	0	6 000	85 000
Periodisk kontroll heis		7 213	6 656	6 800	0
Kabel-tv		106 032	101 172	106 500	110 000
Forsikring		47 423	43 724	47 200	51 200
Kommunale avgifter		450 378	387 579	465 100	495 500
Energi, strøm		170 411	165 297	165 000	142 000
Renhold, fellesareal		0	6 188	6 200	6 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 695	637	3 000	3 000
Kontorekvisita, trykksaker		736	0	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 520	2 456	0	0
Andre driftskostnader	4	12 543	10 159	16 500	8 500
Bomiljø		0	167	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 117 083</b>	<b>937 003</b>	<b>1 036 000</b>	<b>1 119 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 975 394</b>	<b>833 981</b>	<b>1 506 000</b>	<b>2 108 400</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		6 474	1 441	0	0
Rentekostnad		1 785 431	992 934	1 506 000	2 108 400
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 778 957</b>	<b>-991 493</b>	<b>-1 506 000</b>	<b>-2 108 400</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 436</b>	<b>-157 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		196 436	-157 512	0	0
Sum overføringer		196 436	-157 512	0	0



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	5, 10	69 900 000	69 900 000
Tomter	5, 10	5 450 000	5 450 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		12 293	18 282
Andre leierestanser		70	105
Andre fordringer	6	48 035	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 398</b>	<b>18 387</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		257 160	101 402
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>257 160</b>	<b>101 402</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>317 558</b>	<b>119 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>

Fortuna Park Borettslag

Side 6 av 16



## Balanse pr 31.12.23 for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	7	90 000	90 000
Oppjent egenkapital	7	251 156	54 719
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>341 156</b>	<b>144 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	8, 10	37 650 000	37 650 000
Borettsinnskudd	9, 10	37 650 000	37 650 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		14 885	7 657
Leverandørgjeld manuell		0	9 470
Påløpne renter		11 553	7 943
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 403</b>	<b>25 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 326 403</b>	<b>75 325 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 667 558</b>	<b>75 469 789</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Fortuna Park Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Tore Bø  
Leder

\_\_\_\_\_  
Tone Bøe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Erik Hansen  
Styremedlem

Fortuna Park Borettslag



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### 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	7 560	5 761
<b>Sum</b>	<b>7 560</b>	<b>5 761</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	115 256	106 603
<b>Sum</b>	<b>115 256</b>	<b>106 603</b>



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	24 766	5 780
6603 Vedlikehold av el.anlegg	13 346	1 604
6604 Vedlikehold uteanlegg	3 682	0
6607 Vedlikehold/leie garasjer	0	7 056
<b>Sum</b>	<b>41 795</b>	<b>14 440</b>

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6464 Brannalarm	7 488	5 788
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 404	1 350
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	3 651	3 021
<b>Sum</b>	<b>12 543</b>	<b>10 159</b>

### Note 5 - Bygg og tomt

	Tomt - tilleggsareal	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000	69 900 000	5 400 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000	69 900 000	5 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000	69 900 000	5 400 000
Anskaffelsesår :	2021	2020	2020
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 6 - Andre fordringer

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1504 Kundefordring	48 000	0
1509 Restanse purregebyr eksterne kunder	35	0
<b>Sum</b>	<b>48 035</b>	<b>0</b>



Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

**Note 7 - Egenkapital**

	<b>Pr 31.12.23</b>	<b>Pr 31.12.22</b>
2030 Andelskapital	90 000	90 000
2070 Akkumulert resultat	251 156	54 719
<b>Sum</b>	<b>341 156</b>	<b>144 719</b>



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

### Note 8 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94947054168</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	37 650 000
Lånesaldo 01.01:	37 650 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>37 650 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	37 650 000

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947054168	1	4 100 000	4 100 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 450 000	2 450 000
	3	2 200 000	6 600 000
	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 850 000	3 700 000
	1	1 800 000	1 800 000
	2	1 700 000	3 400 000
	2	1 650 000	3 300 000
	2	1 600 000	3 200 000
	1	1 400 000	1 400 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>			
Lån 94947054168 har første avdrag 30.03.2041 med kr 279 353	1	4 100 000	10 140
	1	3 150 000	7 791
	1	2 600 000	6 430
	1	2 450 000	6 059
	3	2 200 000	5 441
	1	1 950 000	4 823
	2	1 850 000	4 576
	1	1 800 000	4 452
	2	1 700 000	4 205
	2	1 650 000	4 081
	2	1 600 000	3 957
	1	1 400 000	3 463

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



## Noter for Fortuna Park Borettslag orgnr: 923 678 654

Note

### Note 9 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		37 650 000	37 650 000
<b>Sum</b>	<b>10</b>	<b>37 650 000</b>	<b>37 650 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 10 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
<b>Gjeld sikret ved pant</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån		37 650 000	37 650 000
Borettsinnskudd		37 650 000	37 650 000
<b>Sum</b>		<b>75 300 000</b>	<b>75 300 000</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>			
Tomt		5 450 000	5 450 000
Bygninger, garasjer og boder		69 900 000	69 900 000
<b>Sum</b>		<b>75 350 000</b>	<b>75 350 000</b>

Fortuna Park Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fortuna Park Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fortuna Park Borettslag**

Styreleder	Tore Bø (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Ole Erik Hansen (sign.)	06.02.2024
Styremedlem	Tone Bøe (sign.)	11.02.2024



Building a better  
working world

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 Fortuna Park Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Park 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 oppfylder 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:



- 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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, 20.02.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XLP5E-20EEO-ZPGB7-WLZ8D-QQPXY-5NLE7



# 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

2024-02-20 13:19:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XLP5E-ZOEEO-ZPG87-WLZ8D-QQPYI-5WLE7

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>



Building a better  
working world

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 Fortuna Park Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Park 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 oppfylder 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 modifierer 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, 20.02.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XLP5E-20EEO-ZPGB7-WLZ8D-QQPXY-5NLE7



# 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

2024-02-20 13:19:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XLP5E-ZOEEO-ZPG87-WLZ8D-QQPYI-5WLE7

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>