



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	946 989 460
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Heiveien II Borettslag
Forretningsadresse:	c/o Risør Boligbyggelag Krags gate 14 4950 RISØR

### Regnskapsår

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

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Torbjørn Østerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	1 156 896	1 123 104
Inntekter TV/data		120 960	111 168
Inntekter gangvask		33 408	29 376
Garasjeleie inntekter		21 000	22 000
Andre inntekter		28 242	25 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 360 506</b>	<b>1 311 609</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	35 202	33 776
Kommunale avgifter		229 699	202 659
Gangstrøm		41 296	32 110
Renhold, matteleie		32 771	32 172
TV/Internett		120 677	111 007
Snørydding		44 625	49 435
Anskaffelser og vedlikehold	3	108 618	96 337
Honorarer	4	90 150	95 769
Forsikring		66 053	69 298
Annen driftskostnad		14 667	15 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>783 757</b>	<b>737 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>576 749</b>	<b>573 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			93
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>93</b>
Annen rentekostnad		145 297	103 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 297</b>	<b>103 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 297</b>	<b>-103 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>431 452</b>	<b>470 603</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>431 451</b>	<b>470 603</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat		431 452	470 603



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	5	3 643 907	3 643 907
Tomt	5	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser på felleskostnader		4 702	10 619
Forskuddsbetalte kostnader		136 164	28 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>140 866</b>	<b>39 351</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 740	413 137
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>400 740</b>	<b>413 137</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>541 606</b>	<b>452 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	6	1 522 363	1 953 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	6	<b>-1 522 363</b>	<b>-1 953 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 519 963</b>	<b>-1 951 415</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 290 764	5 658 021
Borettsinnskudd		420 000	420 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 710 764</b>	<b>6 078 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 710 764</b>	<b>6 078 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 463	3 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 463</b>	<b>3 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 739 227</b>	<b>6 081 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526279

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 946 989 460  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Heiveien II Borettslag  
Forretningsadresse: c/o Risør Boligbyggelag  
Krags gate 14  
4950 RISØR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torbjørn Østerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	1 156 896	1 123 104
Inntekter TV/data		120 960	111 168
Inntekter gangvask		33 408	29 376
Garasjeleie inntekter		21 000	22 000
Andre inntekter		28 242	25 961
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 360 506</b>	<b>1 311 609</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	35 202	33 776
Kommunale avgifter		229 699	202 659
Gangstrøm		41 296	32 110
Renhold, matteleie		32 771	32 172
TV/Internett		120 677	111 007
Snørydding		44 625	49 435
Anskaffelser og vedlikehold	3	108 618	96 337
Honorarer	4	90 150	95 769
Forsikring		66 053	69 298
Annen driftskostnad		14 667	15 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>783 757</b>	<b>737 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>576 749</b>	<b>573 797</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			93
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>93</b>
Annen rentekostnad		145 297	103 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 297</b>	<b>103 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 297</b>	<b>-103 194</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>431 452</b>	<b>470 603</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>431 451</b>	<b>470 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>431 452</b>	<b>470 603</b>



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Bygning	5	3 643 907	3 643 907
Tomt	5	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Restanser på felleskostnader		4 702	10 619
Forskuddsbetalte kostnader		136 164	28 732
<b>Sum fordringer</b>		<b>140 866</b>	<b>39 351</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 740	413 137
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>400 740</b>	<b>413 137</b>

#### Sum omløpsmidler

		541 606	452 488
--	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	1 522 363	1 953 815
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1 522 363</b>	<b>-1 953 815</b>

#### Sum egenkapital

	6	-1 519 963	-1 951 415
--	---	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	5 290 764	5 658 021
Borettsinnskudd		420 000	420 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 710 764</b>	<b>6 078 021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 710 764</b>	<b>6 078 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 463	3 539
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 463</b>	<b>3 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 739 227</b>	<b>6 081 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

## Note

### Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

### Mer om gjeld

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

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### Heiveien II Borettslag

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
2 roms leilighet	3 085	3 239
3 roms leilighet	4 146	4 353
4 roms leilighet	4 820	5 061

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris. Garasjeleie kreves inn med kr. 250 pr. måned for de som har garasje.

#### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse mm.	30 300	26 000
Andre honorarer (gressklipping)	2 400	0
Arbeidsgiveravgift	2 502	2 756
<b>Sum</b>	<b>35 202</b>	<b>28 756</b>

#### Note 3 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	3 877	8 850
Vedlikehold bygning	72 132	62 627
Vedlikehold elektro	23 658	8 285
Vedlikehold vvs	0	0
Vedlikehold utv. anlegg	8 951	16 575
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>108 618</b>	<b>96 337</b>

#### Note 4 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 400	77 024
Honorar til Juridisk bistand ifbm. garasjetomt	0	5 995
<b>Sum av honorarer</b>	<b>90 150</b>	<b>95 769</b>

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

#### Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 020 000	2 053 750
Rehabilitering i 1999/2000		3 113 717	3 113 717
Garasje nr. 7 kjøpt i 2018		15 000	15 000
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>5 148 717</b>	<b>5 182 467</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(1 504 810)	(1 504 810)
Avskrivninger 2022	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>3 643 907</b>	<b>3 662 657</b>

Blokka ble oppført i 1972, og tomten ble frikjøpt i 2007. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygget. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.



## Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 953 815	-1 951 415
Årets resultat		431 452	431 452
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 522 363</b>	<b>-1 519 963</b>

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

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	1,336%	4,35%	
Betingelser	Fast rente til 01.10.2024	Flytende rente	
Beregnet infridd	01.07.25	30.03.36	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	6 000 000	9 610 000
<b>Lånesaldo 01.01</b>	<b>720 916</b>	<b>4 937 105</b>	<b>5 658 021</b>
Avdrag i perioden	202 559	164 698	367 257
Opptak i perioden	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>518 357</b>	<b>4 772 407</b>	<b>5 290 764</b>

Saldo 5 år frem i tid 0 4 034 000 4 034 000

### Fordeling av fellesgjeld

Fellesgjeld fordeles pr. Leilighetenes andel  
andel etter en gitt prosent

	<b>2 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>4 roms</b>
	<b>3,20%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,0%</b>

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 3 677 657.

## Note 8 - Disponible midler

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

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

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	448 949	696 868
+ Årets resultat	431 452	470 603
- Opptak av lån	0	0
- Avdrag felles gjeld	-374 964	-353 964
<b>B: Årets endring disponible midler</b>	<b>95 639</b>	<b>-343 558</b>
C: Disponible midler pr. 31.12	513 144	448 949

### Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	541 606	452 488
Kortsiktig gjeld	(28 463)	(3 539)
<b>Sum disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>513 143</b>	<b>448 949</b>

## Note 9 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



# Revisjon Skagerrak

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

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

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Heiveien II Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heiveien II Borettslag som viser et overskudd på kr 431 452. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

RISØR, 9. februar 2023  
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen  
Statsautorisert revisor

**Resultatrapport 2022****Heiveien II Borettslag**

Alle beløp i NOK

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
Innkrevde felleskostnader	1 156 896	1 123 104	1 156 900	1 215 000
Innkrevde tv/internett	120 960	111 168	115 200	135 900
Innkrevd vask oppganger	33 408	29 376	33 500	33 400
Garasjeleie	21 000	22 000	21 000	21 000
Andre inntekter	28 242	25 961	25 000	28 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 360 506</b>	<b>1 311 609</b>	<b>1 351 600</b>	<b>1 433 300</b>
Honorar styrel/andre inkl. aga.	35 202	33 776	33 800	38 000
Kommunale avgifter (vann og avløp)	60 773	56 394	56 500	59 800
Rennovasjon	98 550	94 050	96 900	103 000
Eiendomskatt	70 376	52 216	52 400	70 000
Strøm fellesareal	41 296	32 110	33 000	48 000
Vask oppganger/fellessareal	32 771	32 172	33 500	35 200
TV/Internett	120 677	111 007	115 200	135 900
Snørydding	44 625	49 435	30 000	30 000
Leie programvare, datatjenster	8 684	8 311	8 000	9 000
Inventar og utstyr	3 877	8 850	0	0
Vedlikehold	95 790	70 912	138 000	140 000
Vedlikehold utvendig anlegg	8 951	16 575	12 000	10 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	77 400	77 024	77 200	81 600
Honorar advokat/andre	0	5 995	0	0
Møte/dugnad/gaver	790	1 801	3 000	2 000
Kontingent NBBL	1 393	1 238	1 500	2 000
Forsikringer	66 053	69 298	73 000	79 000
Gebyrer mm.	3 800	3 899	3 600	3 600
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>783 757</b>	<b>737 812</b>	<b>780 600</b>	<b>860 100</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>576 749</b>	<b>573 797</b>	<b>571 000</b>	<b>573 200</b>
Renteinntekter	0	93	0	0
Rentekostnader	145 297	103 287	94 900	215 600
<b>Netto finansposter</b>	<b>-145 297</b>	<b>-103 194</b>	<b>-94 900</b>	<b>-215 600</b>
<b>Resultat</b>	<b>431 452</b>	<b>470 603</b>	<b>476 100</b>	<b>357 600</b>

**Disponible midler**

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>448 949</b>	<b>353 310</b>	<b>448 949</b>	<b>513 144</b>
Årets resultat	431 452	470 603	476 100	357 600
+/- Endring langsiktig gjeld	-367 257	-374 964	-381 000	-335 700
Endring disponible midler	64 195	95 639	95 100	21 800
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>513 144</b>	<b>448 949</b>	<b>544 049</b>	<b>535 044</b>
<b>Som består av:</b>				
Omløpsmidler	541 606	452 488	0	0
Kortsiktig gjeld	-28 463	-3 539	0	0
<b>Sum</b>	<b>513 144</b>	<b>448 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse pr. 31.12.2022****Heiveien II Borettslag**

<b>Tekst</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eiendeler</b>			
1100 Bygninger		3 643 907	3 643 907
1102 Tomt		33 750	33 750
<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>5</b>	<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 677 657</b>	<b>3 677 657</b>
1500 Kundefordringer		4 702	10 619
<b>Kundefordringer</b>		<b>4 702</b>	<b>10 619</b>
1749 Forskuddsbetalte kostnader		136 164	28 732
<b>Andre fordringer</b>		<b>136 164</b>	<b>28 732</b>
1920 Bank 7316 06 05135		400 740	413 137
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>400 740</b>	<b>413 137</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>541 606</b>	<b>452 488</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
2000 Andelskapital		2 400	2 400
<b>Andelskapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
2050 Opptjent egenkapital		0	470 603
2080 Udekket tap		-1 953 815	-2 424 418
<b>Annen egenkapital</b>		<b>-1 953 815</b>	<b>-1 953 815</b>
<b>Udisponert resultat</b>		<b>431 452</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-1 519 963</b>	<b>-1 951 415</b>
2240 Lån Husbanken		518 357	720 916
2241 Lån 9495.70.37360 Handelsbanken		4 772 407	4 937 105
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>7</b>	<b>5 290 764</b>	<b>5 658 021</b>
2260 Borettsinnskudd		420 000	420 000
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		<b>420 000</b>	<b>420 000</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 710 764</b>	<b>6 078 021</b>
2400 Leverandørgjeld		28 463	3 539
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>28 463</b>	<b>3 539</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 463</b>	<b>3 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 739 227</b>	<b>6 081 560</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 219 263</b>	<b>4 130 145</b>

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget

31.01.23

Torbjørn Østerud  
Sølgrud Tharaldsen  
Arne Grønk  
Marit Ridgett



## Noter 2022

### Heiveien II Borettslag

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Note 1 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2022	Budsj. felleskost 2023
2 roms leilighet	3 085	3 239
3 roms leilighet	4 146	4 353
4 roms leilighet	4 820	5 061

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris. Garasjeleie kreves inn med kr. 250 pr. måned for de som har garasje.

#### Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2022	2021
<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse mm.	30 300	26 000
Andre honorarer (gressklipping)	2 400	0
Arbeidsgiveravgift	2 502	2 756
<b>Sum</b>	<b>35 202</b>	<b>28 756</b>

#### Note 3 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2022	2021
Inventar og utstyr	3 877	8 850
Vedlikehold bygning	72 132	62 627
Vedlikehold elektro	23 658	8 285
Vedlikehold vvs	0	0
Vedlikehold utv. anlegg	8 951	16 575
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>108 618</b>	<b>96 337</b>

#### Note 4 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2022	2021
Honorar til Revisjon Skagerak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 400	77 024
Honorar til Juridisk bistand ifbm. garasjetomt	0	5 995
<b>Sum av honorarer</b>	<b>90 150</b>	<b>95 769</b>

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

#### Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 020 000	2 053 750
Rehabilitering i 1999/2000		3 113 717	3 113 717
Garasje nr. 7 kjøpt i 2018		15 000	15 000
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>5 148 717</b>	<b>5 182 467</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(1 504 810)	(1 504 810)
Avskrivninger 2022	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>33 750</b>	<b>3 643 907</b>	<b>3 662 657</b>

Blokka ble oppført i 1972, og tomten ble frikjøpt i 2007. Frem til 2006 ble bygget avskrevet i takt med nedbetaling av gjeld. Fra og med 2006 er det ikke avskrevet på bygget. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.



## Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 953 815	-1 951 415
Årets resultat		431 452	431 452
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 522 363</b>	<b>-1 519 963</b>

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

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	1,336%	4,35%	
Betingelser	Fast rente til 01.10.2024	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.03.36	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	6 000 000	9 610 000
Lånesaldo 01.01	720 916	4 937 105	5 658 021
Avdrag i perioden	202 559	164 698	367 257
Opptak i perioden	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>518 357</b>	<b>4 772 407</b>	<b>5 290 764</b>

Saldo 5 år frem i tid 0 4 034 000 4 034 000

### Fordeling av fellesgjeld

Fellesskjeld fordeles pr.	Leilighetenes andel	2 roms	3 roms	4 roms
andel etter en gitt prosent		3,20%	4,3%	5,0%

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 3 677 657.

## Note 8 - Disponible midler

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

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

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A: Disponible midler pr. 01.01	448 949	696 868
+ Årets resultat	431 452	470 603
- Opptak av lån	0	0
- Avdrag felles gjeld	-374 964	-353 964
B: Årets endring disponible midler	95 639	-343 556
C: Disponible midler pr. 31.12	513 144	448 949

### Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Omløpsmidler	541 606	452 488
Kortsiktig gjeld	(28 463)	(3 539)
Sum disponible midler pr. 31.12.	513 143	448 949

## Note 9 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.