



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 779 709  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIVEIEN III Borettslag  
Forretningsadresse: Risør Boligbyggelag, Postboks 49  
4951 RISØR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hilde Straum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	3	1 081 056	1 081 056
Inntekter TV/data		111 168	104 952
Inntekter gangvask		33 120	33 120
Garasjeleie inntekter		900	6 300
Annen driftsinntekt		88 156	49 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 314 400</b>	<b>1 274 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 11	19 756	14 924
Kommunale avgifter	5	211 430	201 630
Strøm oppganger/fellesareal	5	30 940	19 198
Renhold	5	29 615	28 320
TV og internett	5	111 007	108 450
Snørydding, vaktmestertjenester m.m.	5	49 435	4 450
Anskaffelser og vedlikehold	5, 6	89 639	152 586
Honorarer	5	87 750	85 950
Forsikringer	5	68 901	66 938
Annen driftskostnad	5	13 293	11 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>711 767</b>	<b>694 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>602 633</b>	<b>580 431</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158	294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158</b>	<b>294</b>
Annen rentekostnad		105 016	137 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 016</b>	<b>137 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 858</b>	<b>-136 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat		497 776	443 705
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		497 776	443 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast eiendom, bygninger	7	4 071 394	4 101 394
Frikjøpt tomt	7	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	9 175	
Forskuddsbetalte kostnader		77 132	27 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 307</b>	<b>27 752</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 736	340 688
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>368 736</b>	<b>340 688</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 043</b>	<b>368 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	9	1 386 541	1 884 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 386 541</b>	<b>-1 884 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-1 384 141</b>	<b>-1 881 917</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 376 913	5 814 847
Andelskapital		560 000	560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 936 913</b>	<b>6 374 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 936 913</b>	<b>6 374 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 273	4 145
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 142	6 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 415</b>	<b>10 654</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 944 328</b>	<b>6 385 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 774058

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 779 709  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIVEIEN III Borettslag  
Forretningsadresse: Risør Boligbyggelag, Postboks 49  
4951 RISØR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Hilde Straum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	3	1 081 056	1 081 056
Inntekter TV/data		111 168	104 952
Inntekter gangvask		33 120	33 120
Garasjeleie inntekter		900	6 300
Annen driftsinntekt		88 156	49 346
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 314 400</b>	<b>1 274 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 11	19 756	14 924
Kommunale avgifter	5	211 430	201 630
Strøm oppganger/fellesareal	5	30 940	19 198
Renhold	5	29 615	28 320
TV og internett	5	111 007	108 450
Snørydding,			
vaktmestertjenester m.m.	5	49 435	4 450
Anskaffelser og vedlikehold	5, 6	89 639	152 586
Honorarer	5	87 750	85 950
Forsikringer	5	68 901	66 938
Annen driftskostnad	5	13 293	11 896
<b>Sum kostnader</b>		<b>711 767</b>	<b>694 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>602 633</b>	<b>580 431</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158	294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158</b>	<b>294</b>
Annen rentekostnad		105 016	137 021
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 016</b>	<b>137 021</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 858</b>	<b>-136 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		497 776	443 705
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>497 776</b>	<b>443 705</b>



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Fast eiendom, bygninger	7	4 071 394	4 101 394
Frikjøpt tomt	7	33 750	33 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	8	9 175	
Forskuddsbetalte kostnader		77 132	27 752
<b>Sum fordringer</b>		<b>86 307</b>	<b>27 752</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 736	340 688
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>368 736</b>	<b>340 688</b>

##### Sum omløpsmidler

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	1 386 541	1 884 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 386 541</b>	<b>-1 884 317</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 384 141</b>	<b>-1 881 917</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

##### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 376 913	5 814 847
--------------------------------	----	-----------	-----------



Andelskapital	560 000	560 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 936 913</b>	<b>6 374 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 936 913</b>	<b>6 374 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 273	4 145
Forskuddsbetalte felleskostnader	6 142	6 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 415</b>	<b>10 654</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 944 328</b>	<b>6 385 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>



Organisasjonsnr: 946 779 709  
HEIVEIEN III Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg.

Note  
11

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	16000.00	14000.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	1696.00	924.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	2060.00	
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	19756.00	14924.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn





## Resultatrapport 2021

Heiveien III Borettslag

Alle beløp i NOK

	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste år
Innkrevde felleskostnader	1 081 056	1 081 056	1 081 000	1 113 500
Innkrevde tv/internett	111 168	104 952	111 200	115 200
Innkrevd vask oppganger	33 120	33 120	33 600	31 200
Garasjeleie	900	6 300	0	0
Andre inntekter	88 156	49 346	48 000	48 200
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 314 400</b>	<b>1 274 774</b>	<b>1 273 800</b>	<b>1 308 100</b>
Honorar styret/andre inkl. aga.	19 756	14 924	15 500	20 700
Kommunale avgifter (vann og avløp)	62 052	51 668	57 900	59 300
Rennovasjon	94 050	89 220	96 000	96 000
Eiendomskatt	55 328	60 742	61 200	57 000
Strøm fellesareal	30 940	19 198	22 500	28 500
Vask oppganger/fellessareal	29 615	28 320	33 600	31 200
TV/Internett	111 007	108 450	111 000	115 200
Snørydding	49 435	4 450	30 000	30 000
Leie programvare, datatjenster	8 183	7 933	8 400	8 300
Inventar og utstyr	21 197	46 368	0	0
Vedlikehold	34 236	93 106	90 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg	34 206	13 113	12 000	20 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	75 000	73 200	74 000	77 200
Møte/dugnad/gaver	0	0	2 000	3 000
Kontingent NBBL	1 238	774	1 600	1 500
Forsikringer	68 901	66 938	70 000	73 000
Gebyrer mm.	3 872	3 189	3 000	3 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>711 767</b>	<b>694 343</b>	<b>701 700</b>	<b>707 700</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>602 633</b>	<b>580 431</b>	<b>572 100</b>	<b>600 400</b>
Renteinntekter	158	294	200	200
Rentekostnader	105 016	137 021	107 000	95 600
<b>Netto finansposter</b>	<b>-104 858</b>	<b>-136 726</b>	<b>-106 800</b>	<b>-95 400</b>
<b>Resultat</b>	<b>497 776</b>	<b>443 705</b>	<b>465 300</b>	<b>505 000</b>

### Disponible midler

Note 2	I år Hele året	I fjor Hele året	Budsjett Hele året	Budsjett Neste år
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>357 786</b>	<b>329 555</b>	<b>357 786</b>	<b>447 628</b>
Årets resultat	497 776	443 705	465 300	505 000
+/- Endring langsiktig gjeld	-437 934	-415 474	-435 500	-447 200
+/- Endring andre justeringer	30 000	0	0	0
Endring disponible midler	89 842	28 231	29 800	57 800
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>447 628</b>	<b>357 786</b>	<b>387 586</b>	<b>505 428</b>
<b>Som består av:</b>				
Omlopsmidler	456 043	368 440	0	0
Kortsiktig gjeld	-7 415	-10 654	0	0
<b>Sum</b>	<b>447 628</b>	<b>357 786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse pr. 31.12.2021****Heiveien III Borettslag**

<b>Tekst</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Eiendeler</b>			
1100 Bygninger		4 071 394	4 101 394
1102 Friljøpt tomt		33 750	33 750
<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>	<b>7</b>	<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 105 144</b>	<b>4 135 144</b>
1500 Kundefordringer		4 375	0
1590 Annen kortsiktig fordring		4 800	0
<b>Kundefordringer</b>	<b>8</b>	<b>9 175</b>	<b>0</b>
1573 Garasjekjøp - delbetaling fra andelseiere		48 400	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader		28 732	27 752
<b>Andre fordringer</b>		<b>77 132</b>	<b>27 752</b>
1920 Bank 7316 06 08704		368 736	340 688
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>368 736</b>	<b>340 688</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>455 043</b>	<b>368 440</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
2000 Andelskapital		2 400	2 400
<b>Andelskapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
2080 Udekket tap		-1 884 317	-1 884 317
<b>Annen egenkapital</b>		<b>-1 884 317</b>	<b>-1 884 317</b>
<b>Udisponert resultat</b>		<b>497 776</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-1 384 141</b>	<b>-1 881 917</b>
2240 Lån Husbanken		823 806	1 047 882
2242 Lån 9495.70.36702 Handelsbanken		4 563 107	4 766 965
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>10</b>	<b>5 376 913</b>	<b>5 814 847</b>
2260 Borettsinnskudd		560 000	560 000
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		<b>560 000</b>	<b>560 000</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 936 913</b>	<b>6 374 847</b>
2400 Leverandørgjeld		1 273	4 145
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>1 273</b>	<b>4 145</b>
2900 Forskuddsbetalt husleie		6 142	6 509
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>6 142</b>	<b>6 509</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 415</b>	<b>10 654</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 944 328</b>	<b>6 385 501</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 560 187</b>	<b>4 503 584</b>

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget

28/3-2022  
Umra Cemalovic  
Toril Døll  
Østraum



## Noter 2021

### Heiveien III Borettslag

#### Note 1 - Regskapsprinsipper

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 2 - 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 2021	Regnskap 2020
A: Disponible midler pr. 01.01	357 786	329 555
+ Årets resultat	497 776	443 705
- Andre endringer (Salg av to garasjer)	+ 30 000	0
- Avdrag felles gjeld	-437 934	-415 474
B: Årets endring disponible midler	89 842	28 231
C: Disponible midler pr. 31.12	447 628	357 786

#### Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Omløpsmidler	455 043	368 440
Kortsiktig gjeld	(7 415)	(10 654)
Sum disponible midler pr. 31.12.	447 628	357 786

#### Note 3 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2021	Budsj. felleskost 2022
2 roms leilighet	2 883	2 969
3 roms leilighet	3 874	3 990
4 roms leilighet	4 504	4 640

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris.

#### Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2021	2020
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse	16 000	16 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgeberavgift	1 696	924
Sum	17 696	16 924

#### Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2021	2020
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	75 000	73 200
Honorar til Andre	0	0
Sum av honorarer	87 750	85 950

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

**Note 6 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold**

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2021	2020
Inventar og utstyr	21 197	46 368
Vedlikehold bygning	3 545	11 006
Vedlikehold elektro	0	82 100
Vedlikehold vvs	30 691	0
Vedlikehold utv. anlegg	34 206	13 113
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>89 639</b>	<b>152 587</b>

**Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler**

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1973	Garasjer 2 stk	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 637 520	30 000	2 701 270
Rehabilitering i 1999/2000		3 467 896		3 467 896
Tilgang i året	0	0		0
Avgang i året	0	0	-30 000	-30 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>33 750</b>	<b>6 105 416</b>	<b>0</b>	<b>6 139 166</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(2 034 022)	0	(2 034 022)
Avskrivninger 2021	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>33 750</b>	<b>4 071 394</b>	<b>0</b>	<b>4 105 144</b>

Blokka ble oppført i 1973, 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 bygningene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelse av bygningene.

**Note 8 - Restanse på felleskostnader**

Restanser på felleskostnader er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført fordringer i 2020.

Spesifikasjon leierestanser	2021	2020
Leierestanser til pålydende	4 375	0
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
<b>Netto oppførte leierestanser</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>

**Note 9 - Egenkapital**

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 884 317	-1 881 917
Årets resultat		497 776	497 776
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 386 541</b>	<b>-1 384 141</b>

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

**Note 10 - Langsiktig gjeld**

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetyper	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	2,188%	1,95%	
Betingelser	Fast rente til 01.07.24	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.12.39	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	5 700 000	9 310 000
<b>Lånesaldo 01.01</b>	<b>1 047 882</b>	<b>4 766 965</b>	<b>5 814 847</b>
Avdrag i perioden	224 076	213 858	437 934
Opptak i perioden		0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>823 806</b>	<b>4 553 107</b>	<b>5 376 913</b>
Saldo 5 år frem i tid	0	3 444 000	3 444 000
<b>Fordeling av fellesgjeld</b>			
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent	<b>2 roms</b> 3,2%	<b>3 roms</b> 4,3%	<b>4 roms</b> 5,0%

**Pantstillelser for gjeld**

Bygninger er pansatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pansatt for gjeld er kr 4 105 144.



# 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 regnskapførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Heiveien III Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Heiveien III Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 497 776. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

RISØR, 28. mars 2022  
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen  
Statsautorisert revisor



## Noter 2021

### Heiveien III Borettslag

#### Note 1 - 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 2 - 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 2021	Regnskap 2020
A: Disponible midler pr. 01.01	357 786	329 555
+ Årets resultat	497 776	443 705
- Andre endringer (Salg av to garasjer)	+ 30 000	0
- Avdrag felles gjeld	-437 934	-415 474
B: Årets endring disponible midler	89 842	28 231
C: Disponible midler pr. 31.12	447 628	357 786

#### Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Omløpsmidler	455 043	368 440
Kortsiktig gjeld	(7 415)	(10 654)
Sum disponible midler pr. 31.12.	447 628	357 786

#### Note 3 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeles seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2021	Budsj. felleskost 2022
2 roms leilighet	2 883	2 969
3 roms leilighet	3 874	3 990
4 roms leilighet	4 504	4 640

I tillegg til felleskostnader betaler andelseiere for tv/internett og gangvask som kreves inn månedlig etter kostpris.

#### Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2021	2020
<b>Spesifikasjon av lønnskostnader</b>		
Styreonorar og møtegodtgjørelse	16 000	16 000
Andre honorarer	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 696	924
<b>Sum</b>	<b>17 696</b>	<b>16 924</b>

#### Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2021	2020
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	75 000	73 200
Honorar til Andre	0	0
<b>Sum av honorarer</b>	<b>87 750</b>	<b>85 950</b>

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 12 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.



## Note 6 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2021	2020
Inventar og utstyr	21 197	46 368
Vedlikehold bygning	3 545	11 006
Vedlikehold elektro	0	82 100
Vedlikehold vvs	30 691	0
Vedlikehold utv. anlegg	34 206	13 113
<b>Sum vedlikehold og anskaffelser</b>	<b>89 639</b>	<b>152 587</b>

## Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1973	Garasjer 2 stk	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 637 520	30 000	2 701 270
Rehabilitering i 1999/2000		3 467 896		3 467 896
Tilgang i året	0	0		0
Avgang i året	0	0	-30 000	-30 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>33 750</b>	<b>6 105 416</b>	<b>0</b>	<b>6 139 166</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(2 034 022)	0	(2 034 022)
Avskrivninger 2021	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>33 750</b>	<b>4 071 394</b>	<b>0</b>	<b>4 105 144</b>

Blokka ble oppført i 1973, 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 bygningene. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforingelse av bygningene.

## Note 8 - Restanse på felleskostnader

Restanser på felleskostnader er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført fordringer i 2020.

Spesifikasjon leierestanser	2021	2020
Leierestanser til pålydende	4 375	0
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
<b>Netto oppførte leierestanser</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-1 884 317	-1 881 917
Årets resultat		497 776	497 776
<b>Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.</b>	<b>2 400</b>	<b>-1 386 541</b>	<b>-1 384 141</b>

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

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	2,188%	1,95%	
Betingelser	Fast rente til 01.07.24	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.12.39	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	5 700 000	9 310 000
<b>Lånesaldo 01.01</b>	<b>1 047 882</b>	<b>4 766 965</b>	<b>5 814 847</b>
Avdrag i perioden	224 076	213 858	437 934
Opptak i perioden		0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>823 806</b>	<b>4 553 107</b>	<b>5 376 913</b>
Saldo 5 år frem i tid	0	3 444 000	3 444 000
<b>Fordeling av fellesgjeld</b>			
Fellesgjeld fordeles pr.	<b>2 roms</b>	<b>3 roms</b>	<b>4 roms</b>
andel etter en gitt prosent	<b>3,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,0%</b>

### Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslaget gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 4 105 144.



**Note 11 - Antall årsverk**

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.