



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 865 770
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØYANLIA BORETTSLAG BA
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Eva Torunn Jupskås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 275 676	1 215 569
Sum inntekter		1 275 677	1 215 569
Kostnader			
Lønnskostnad	2	27 384	25 673
Annen driftskostnad	1,3,4	535 775	518 090
Sum kostnader		563 158	543 762
Driftsresultat		712 519	671 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 390	2 683
Sum finansinntekter		1 390	2 683
Annen finanskostnad		119 027	127 091
Sum finanskostnader		119 027	127 091
Netto finans		-117 637	-124 407
Ordinært resultat før skattekostnad		594 880	547 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		594 880	547 398
Årsresultat		594 882	547 399
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		594 882	547 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6,13	19 178 808	19 178 808
Sum varige driftsmidler		19 178 808	19 178 808
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	7	343 700	271 224
Sum finansielle anleggsmidler		343 700	271 224
Sum anleggsmidler		19 522 508	19 450 032
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	126 110	102 370
Sum fordringer		126 110	102 369
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 971	517 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 971	517 465
Sum omløpsmidler		655 081	619 835
SUM EIENDELER		20 177 589	20 069 867
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 860 544	5 265 662
Sum opptjent egenkapital		5 860 544	5 265 662
Sum egenkapital	9	5 862 144	5 267 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,13	5 571 712	5 983 437
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12,13	8 575 173	8 672 920
Sum annen langsiktig gjeld		14 146 885	14 656 357
Sum langsiktig gjeld		14 146 885	14 656 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 765	89 519
Annen kortsiktig gjeld	14,15	48 795	56 730
Sum kortsiktig gjeld		168 560	146 248
Sum gjeld		14 315 445	14 802 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 177 589	20 069 867



Disponible midler for Høyania Borettslag BA pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	473 587	490 022
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	594 882	547 399
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-509 472	-499 107
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-72 476	-64 727
C: Årets endring disponible midler	12 934	-16 435
D: Disponible midler 31.12.	486 521	473 587
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	484 222	460 897



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		638 778	587 640	680 700	675 700
Innkrevde felleskostnader renter		118 978	125 730	117 060	109 257
Innkrevde felleskostnader avdrag		394 319	387 674	394 265	402 510
Nedkviktering IN-lån		97 747	95 747	0	0
Andre inntekter		8 395	1 620	0	0
Salgsinntekter		17 459	17 158	0	0
Sum inntekter		1 275 677	1 215 569	1 192 025	1 187 467
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styrehonorar	2	24 000	22 500	22 500	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	3 173	3 200	3 400
Forretningsførerhonorar		44 412	43 116	44 400	45 800
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 800	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Brøyting - strøing		7 450	16 256	20 000	20 000
Plenklipp		58 735	57 024	59 900	75 000
Vedlikehold	3	61 715	23 848	72 000	50 000
Serviceavtaler		14 006	31 728	0	6 700
Kabel-tv		88 416	81 266	93 100	92 800
Forsikring		39 232	38 058	40 400	42 400
Kommunale avgifter		191 934	190 659	202 600	201 600
Energi, strøm		4 910	8 106	8 200	8 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 310	0	0
Andre driftskostnader	4	5 852	7 851	24 000	14 000
Bomiljø		0	124	0	0
Sum driftskostnader		563 158	543 762	609 700	603 700
Driftsresultat		712 519	671 807	582 325	583 767
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 390	2 683	1 000	0
Rentekostnad		119 027	127 091	117 060	109 257
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-117 637	-124 407	-116 060	-109 257
Årsresultat		594 882	547 399	466 265	474 510
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		594 882	547 399	0	0
Sum overføringer		594 882	547 399	0	0

Høyania Borettslag BA



Balanse pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	16 322 721	16 322 721
Tomter	6, 13	2 440 000	2 440 000
Garasjer	5, 13	416 087	416 087
Sum varige driftsmidler		19 178 808	19 178 808
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	343 700	271 224
Sum finansielle anleggsmidler		343 700	271 224
Sum anleggsmidler		19 522 508	19 450 032
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 299	12 690
Andre leierestanser		0	1 230
Andre fordringer	8	0	14
Andre fordringer	8	4 046	0
Periodisert kostnad		119 765	88 436
Sum fordringer		126 110	102 369
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		528 971	517 465
Sum bankinnskudd og liknende		528 971	517 465
Sum omløpsmidler		655 081	619 835
SUM EIENDELER		20 177 589	20 069 867

Høyania Borettslag BA



Balanse pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	9	5 860 544	5 265 662
Sum egenkapital	9	5 862 144	5 267 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 571 712	5 983 437
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 345 173	1 442 920
Borettsinnskudd	11, 13	7 180 000	7 180 000
Garasje innskudd	12	50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		14 146 885	14 656 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 765	89 519
Påløpne renter		300	625
Annen kortsiktig gjeld	14	0	15 344
Garasjedrift 1	15	48 495	40 761
Sum kortsiktig gjeld		168 560	146 248
Sum gjeld		14 315 445	14 802 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 177 589	20 069 867

Porsgrunn 31.12.20
Høyania Borettslag BA

Sted: _____, dato: _____

Eva Torunn Jupskås
Leder

Bojan Pejic
Styremedlem

Øyvind Folke Løken
Styremedlem

Ann - Beate Myhra
Styremedlem

Høyania Borettslag BA



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
Sum	5 167	5 014

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	24 000	22 500
Sum	24 000	22 500

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	8 721	2 867
6603 Vedlikehold av el.anlegg	19 750	6 794
6604 Vedlikehold uteanlegg	23 244	14 188
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	61 715	23 848

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6490 Andre leiekostnader	300	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 431	5 791
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 719	1 670
Sum	5 852	7 851



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	416 087	416 087
Sum	416 087	416 087

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 322 721	2 440 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 322 721	2 440 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 322 721	2 440 000
Anskaffelsesår :	2002	2002
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	343 700	271 224
Sum	343 700	271 224

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1523 Restanse gebyr til PBBL	0	14
1505 Restanse forretningsførsel	4 046	0
Sum	4 046	14



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	5 860 544	5 265 662
Sum	5 862 144	5 267 262

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark	Husbanken
Lånenummer:	26108904231	114745458
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2002
Rentesats:	1.75 %	2.079 %
Beregnet innfridd:	31.05.2028	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	11 552 000
Lånesaldo 01.01:	163 314	5 820 123
Avdrag i perioden:	17 459	394 266
Lånesaldo 31.12:	145 855	5 425 857
Saldo 5 år frem i tid:	50 751	3 327 409
Andelssaldo 01.01:	0	1 442 928
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	97 747
Andelssaldo 31.12:	0	1 345 181
Sum pantegjeld for lån:	145 855	6 771 038

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114745458	1	507 007	507 007
	2	465 978	931 956
	4	445 463	1 781 852
	2	381 574	763 148
	3	337 028	1 011 084
	1	246 177	246 177
	1	184 633	184 633

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	7 180 000	7 180 000
Sum	13	7 180 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Høyania Borettslag BA



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 916 885	7 426 357
Borettsinnskudd	7 180 000	7 180 000
Sum	14 096 885	14 606 357

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	2 440 000	2 440 000
Bygninger, garasjer og boder	16 738 808	16 738 808
Sum	19 178 808	19 178 808

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	15 344
Sum	0	15 344

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	48 495	40 761
Sum	48 495	40 761

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.



Resultat og balanse med noter for Høyania Borettslag BA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyania Borettslag BA

Styreleder	Eva Torunn Jupskås (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Bojan Pejic (sign.)	09.02.2021
Styremedlem	Øyvind Folke Løken (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Ann - Beate Myhra (sign.)	09.02.2021



Styret i Høyania Borettslag BA innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Hotell Fritidsparken

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere
- 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 til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Godtgjørelse til leder og styremedlemmer forblir uforandret

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder Eva Jupskås ikke på valg

Styremedlem Ann-Beate Myhra ikke på valg

Styremedlem Øivind Folke Løken gjenvalg 2 år

Styremedlem Thomas Roberto Hansen ny 2år

Varamedlemmer: Eva Gunnæs gjenvalg 1 år



Liv Berit Hanssen gjenvalg 1 år

Torgunn Skredtveit gjenvalg 1 år

Liv Berit Hustvedt gjenvalg 1 år

6. Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Valgkomite Liv Berit Hanssen

Eva Gunnæs

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

Styrets innstilling: Representant til PBBL sin generalforsamling

styreleder Eva Jupskås

vara styremedlem Ann-Beate Myhra

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

Ingen innkomne saker

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 Høyania Borettslag BA for 2020

Generell informasjon

Høyania Borettslag BA 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, Eva Torunn Jupskås, Bakkane 30 A
Styremedlem, Ann - Beate Myhra, Høyania 16 B
Styremedlem, Øyvind Folke Løken, Bakkane 28 B
Styremedlem, Bojan Pejic, Høyania 18 B
Varamedlem, Liv Berit Hustvedt, Høyania 16 A
Varamedlem, Torgunn Skredtveit, Bakkane 32 A
Varamedlem, Eva Gunnæs, Høyania 14 B
Varamedlem, Liv Berit Hanssen, Bakkane 30 B

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 6 styremøter, hvor 17 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Ny leverandør av vedlikehold grøntområder (klipping av gress og hekk), Kvist og kvast AS, Porsgrunn.

- Vedlikeholdsoppgaver

- Fjernet lavhengende greiner på lekeplass
- byttet/repert lås i verandadør 32a
- lagt gress på grusområde ved inngang bygg 34
- reparert hull i asfalt ved utebod ved bygg 28
- Utbedret skjev platting/trapp ved bygg 18

- Byttet forsikringsselskap til IF forsikring. Bakgrunnen var Trygs oppsigelse av sentral avtale om levering av Total forsikring for boligselskap. Ny avtale er sentralt framforhandlet med IF.

Fremtidsplaner

Oppfølging av plan for vedlikehold: Male utebodene i løpet av 2021/2022



Årsmeldingen er godkjent av styret 09.02.2021



Disponible midler for Høyania Borettslag BA pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets beretning. 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. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	473 587	490 022
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	594 882	547 399
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-509 472	-499 107
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-72 476	-64 727
C: Årets endring disponible midler	12 934	-16 435
D: Disponible midler 31.12.	486 521	473 587
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	484 222	460 897



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		638 778	587 640	680 700	675 700
Innkrevde felleskostnader renter		118 978	125 730	117 060	109 257
Innkrevde felleskostnader avdrag		394 319	387 674	394 265	402 510
Nedkviktering IN-lån		97 747	95 747	0	0
Andre inntekter		8 395	1 620	0	0
Salgsinntekter		17 459	17 158	0	0
Sum inntekter		1 275 677	1 215 569	1 192 025	1 187 467
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	5 167	5 014	5 200	5 400
Styre honorar	2	24 000	22 500	22 500	24 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		3 384	3 173	3 200	3 400
Forretningsfører honorar		44 412	43 116	44 400	45 800
Medlemskontigent		3 200	3 200	3 200	3 200
Kontigent NBBL		1 680	1 680	1 800	1 800
Sikringsfond felleskostnader		1 632	1 632	1 700	1 700
Forretningsførsel IN		7 434	7 218	7 500	7 700
Brøyting - strøing		7 450	16 256	20 000	20 000
Plenklipp		58 735	57 024	59 900	75 000
Vedlikehold	3	61 715	23 848	72 000	50 000
Serviceavtaler		14 006	31 728	0	6 700
Kabel-tv		88 416	81 266	93 100	92 800
Forsikring		39 232	38 058	40 400	42 400
Kommunale avgifter		191 934	190 659	202 600	201 600
Energi, strøm		4 910	8 106	8 200	8 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 310	0	0
Andre driftskostnader	4	5 852	7 851	24 000	14 000
Bomiljø		0	124	0	0
Sum driftskostnader		563 158	543 762	609 700	603 700
Driftsresultat		712 519	671 807	582 325	583 767
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 390	2 683	1 000	0
Rentekostnad		119 027	127 091	117 060	109 257
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-117 637	-124 407	-116 060	-109 257
Årsresultat		594 882	547 399	466 265	474 510
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		594 882	547 399	0	0
Sum overføringer		594 882	547 399	0	0

Høyania Borettslag BA



Balanse pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	16 322 721	16 322 721
Tomter	6, 13	2 440 000	2 440 000
Garasjer	5, 13	416 087	416 087
Sum varige driftsmidler		19 178 808	19 178 808
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	343 700	271 224
Sum finansielle anleggsmidler		343 700	271 224
Sum anleggsmidler		19 522 508	19 450 032
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 299	12 690
Andre leierestanser		0	1 230
Andre fordringer	8	0	14
Andre fordringer	8	4 046	0
Periodisert kostnad		119 765	88 436
Sum fordringer		126 110	102 369
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		528 971	517 465
Sum bankinnskudd og liknende		528 971	517 465
Sum omløpsmidler		655 081	619 835
SUM EIENDELER		20 177 589	20 069 867

Høyania Borettslag BA



Balanse pr 31.12.20 for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	9	5 860 544	5 265 662
Sum egenkapital	9	5 862 144	5 267 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 13	5 571 712	5 983 437
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 13	1 345 173	1 442 920
Borettsinnskudd	11, 13	7 180 000	7 180 000
Garasje innskudd	12	50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		14 146 885	14 656 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 765	89 519
Påløpne renter		300	625
Annen kortsiktig gjeld	14	0	15 344
Garasjedrift 1	15	48 495	40 761
Sum kortsiktig gjeld		168 560	146 248
Sum gjeld		14 315 445	14 802 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 177 589	20 069 867

Porsgrunn 31.12.20
Høyania Borettslag BA

Sted: _____, dato: _____

Eva Torunn Jupskås
Leder

Bojan Pejic
Styremedlem

Øyvind Folke Løken
Styremedlem

Ann - Beate Myhra
Styremedlem

Høyania Borettslag BA



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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 forpliktelse.

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 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	5 167	5 014
Sum	5 167	5 014

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
5330 Styrehonorar	24 000	22 500
Sum	24 000	22 500

Beløpet er totalt styrehonorar.



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	8 721	2 867
6603 Vedlikehold av el.anlegg	19 750	6 794
6604 Vedlikehold uteanlegg	23 244	14 188
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	61 715	23 848

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6490 Andre leiekostnader	300	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	402	390
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 431	5 791
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 719	1 670
Sum	5 852	7 851



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1110 Garasjer	416 087	416 087
Sum	416 087	416 087

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 322 721	2 440 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 322 721	2 440 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 322 721	2 440 000
Anskaffelsesår :	2002	2002
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	343 700	271 224
Sum	343 700	271 224

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

Note 8 - Andre fordringer

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
1523 Restanse gebyr til PBBL	0	14
1505 Restanse forretningsførsel	4 046	0
Sum	4 046	14



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	1 600	1 600
2070 Akkumulert resultat	5 860 544	5 265 662
Sum	5 862 144	5 267 262

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Telemark	Husbanken
Lånenummer:	26108904231	114745458
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2002
Rentesats:	1.75 %	2.079 %
Beregnet innfridd:	31.05.2028	31.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	11 552 000
Lånesaldo 01.01:	163 314	5 820 123
Avdrag i perioden:	17 459	394 266
Lånesaldo 31.12:	145 855	5 425 857
Saldo 5 år frem i tid:	50 751	3 327 409
Andelssaldo 01.01:	0	1 442 928
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	97 747
Andelssaldo 31.12:	0	1 345 181
Sum pantegjeld for lån:	145 855	6 771 038

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114745458	1	507 007	507 007
	2	465 978	931 956
	4	445 463	1 781 852
	2	381 574	763 148
	3	337 028	1 011 084
	1	246 177	246 177
	1	184 633	184 633

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	7 180 000	7 180 000
Sum	13	7 180 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Høyania Borettslag BA



Noter for Høyania Borettslag BA orgnr: 975 865 770

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2253 Innskudd garasjer	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 916 885	7 426 357
Borettsinnskudd	7 180 000	7 180 000
Sum	14 096 885	14 606 357

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	2 440 000	2 440 000
Bygninger, garasjer og boder	16 738 808	16 738 808
Sum	19 178 808	19 178 808

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	15 344
Sum	0	15 344

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2923 Garasjedrift	48 495	40 761
Sum	48 495	40 761

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Motsatt dersom verdien er negativ.



Resultat og balanse med noter for Høyania Borettslag BA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyania Borettslag BA

Styreleder	Eva Torunn Jupskås (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Bojan Pejic (sign.)	09.02.2021
Styremedlem	Øyvind Folke Løken (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Ann - Beate Myhra (sign.)	09.02.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Høyania Borettslag BA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyania Borettslag BA som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 18. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QBBA2-ZEAYK-35Z0H-MSH2D-67JAX-KP8Z



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokument tittel: Q8BA2-ZEAYK-3SZ0H-MSH2D-67JAX-KP18Z

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/validate>



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Høyania Borettslag BA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyania Borettslag BA som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Porsgrunn, 18. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QBBA2-ZEAYK-35Z0H-MSH2D-67JAX-KP8Z



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: 51.174.xxx.xxx

2021-02-18 14:51:30Z



Penneo Dokument tittel: Q8BA2-ZEAYK-3SZ0H-MSH2D-67JAX-KP18Z

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/validate>