



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 694 244
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FORTUNA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Natalia Katsarskaya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		924 547	547 955
Sum inntekter		924 547	547 955
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	361 570	202 374
Sum kostnader		361 570	202 374
Driftsresultat		562 978	345 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 815	2 789
Sum finansinntekter		18 815	2 789
Annen finanskostnad		495 998	403 263
Sum finanskostnader		495 998	403 263
Netto finans		-477 183	-400 474
Ordinært resultat før skattekostnad		85 794	-54 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 794	-54 893
Årsresultat		85 795	-54 892
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		85 795	-54 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 960 000	15 960 000
Sum varige driftsmidler		15 960 000	15 960 000
Sum anleggsmidler		15 960 000	15 960 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 200	29 621
Sum fordringer		135 200	29 621
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 050	52 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		147 050	52 802
Sum omløpsmidler		282 251	82 422
SUM EIENDELER		16 242 251	16 042 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	3	20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	15 072	-70 723
Sum opptjent egenkapital		15 072	-70 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	3	35 072	-50 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,6	7 980 000	7 980 000
Øvrig langsiktig gjeld	5,6	7 980 000	7 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Sum langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 149	0
Annen kortsiktig gjeld		133 029	133 145
Sum kortsiktig gjeld		247 178	133 145
Sum gjeld		16 207 178	16 093 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 242 251	16 042 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 607404

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 694 244
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FORTUNA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Natalia Katsarskaya
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 929 694 244
FORTUNA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		924 547	547 955
Sum inntekter		924 547	547 955
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	361 570	202 374
Sum kostnader		361 570	202 374
Driftsresultat		562 978	345 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		18 815	2 789
Sum finansinntekter		18 815	2 789
Annen finanskostnad		495 998	403 263
Sum finanskostnader		495 998	403 263
Netto finans		-477 183	-400 474
Ordinært resultat før skattekostnad		85 794	-54 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 794	-54 893
Årsresultat		85 795	-54 892
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		85 795	-54 892



Organisasjonsnr: 929 694 244
FORTUNA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

15 960 000

15 960 000

Sum varige driftsmidler

15 960 000

15 960 000

Sum anleggsmidler

15 960 000

15 960 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

135 200

29 621

Sum fordringer

135 200

29 621

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

147 050

52 802

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

147 050

52 802

Sum omløpsmidler

282 251

82 422

SUM EIENDELER

16 242 251

16 042 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3

20 000

20 000

Sum innskutt egenkapital

20 000

20 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3

15 072

-70 723

Sum opptjent egenkapital

15 072

-70 723

Sum egenkapital

3

35 072

-50 723

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner

4,6

7 980 000

7 980 000



Øvrig langsiktig gjeld	5,6	7 980 000	7 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Sum langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 149	0
Annen kortsiktig gjeld		133 029	133 145
Sum kortsiktig gjeld		247 178	133 145
Sum gjeld		16 207 178	16 093 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 242 251	16 042 422



Organisasjonsnr: 929 694 244
FORTUNA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Disponible midler for Fortuna Borettslag pr. 31.12.24

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. 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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	-50 723	-7 975 830
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	85 795	-54 892
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	7 980 000
C: Årets endring disponible midler	85 795	7 925 108
D: Disponible midler 31.12.	35 072	-50 723
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-93 012	-80 273

Fortuna Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		274 992	164 955	275 000	281 000
Innkrevde felleskostnader renter		499 994	378 073	500 000	460 000
Salgsinntekter		149 561	4 927	5 000	5 000
Sum inntekter		924 547	547 955	780 000	746 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 800	6 581	7 000	8 200
Forretningsførerhonorar		16 296	15 624	16 400	17 100
Medlemskontigent		800	800	900	1 000
Kontigent NBBL		480	480	500	500
Kabel-tv		23 540	22 740	23 500	25 000
Kommunale avgifter		17 489	0	25 000	21 000
Andel felleskostnad		292 584	154 550	132 500	203 000
Andre driftskostnader	2	2 581	1 599	6 500	2 700
Sum driftskostnader		361 570	202 374	212 300	278 500
Driftsresultat		562 978	345 581	567 700	467 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 621	2 789	1 500	1 500
Andre finansinntekter		6 194	0	0	0
Rentekostnad		495 998	403 263	500 000	459 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-477 183	-400 474	-498 500	-458 400
Arsresultat		85 795	-54 892	69 200	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		85 795	-54 892	69 200	0
Sum overføringer		85 795	-54 892	69 200	0

Fortuna Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	15 960 000	15 960 000
Sum varige driftsmidler		15 960 000	15 960 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 960 000	15 960 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 011	0
Andre leierestanser		105	70
Andre fordringer		128 084	29 551
Sum fordringer		135 200	29 621
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		147 050	52 802
Sum bankinnskudd og liknende		147 050	52 802
Sum omløpsmidler		282 251	82 422
SUM EIENDELER		16 242 251	16 042 422

Fortuna Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	3	20 000	20 000
Oppjent egenkapital	3	15 072	-70 723
Sum egenkapital	3	35 072	-50 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	4, 6	7 980 000	7 980 000
Borettsinnskudd	5, 6	7 980 000	7 980 000
Sum langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 149	0
Påløpne renter		133 029	133 145
Sum kortsiktig gjeld		247 178	133 145
Sum gjeld		16 207 178	16 093 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 242 251	16 042 422

Porsgrunn 31.12.2024

Fortuna Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Natalia Katsarskaya
Leder

Eveline Elise Stulen Karlsen
Styremedlem

Barbara Ida de Haan
Styremedlem

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	7 800	6 581
Sum	7 800	6 581

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7770 Bank og kortgebyrer	2 581	1 599
Sum	2 581	1 599

Note 3 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	15 072	-70 723
Sum	35 072	-50 723

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28009083857
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2063
Opprinnelig lånebeløp:	7 980 000
Lånesaldo 01.01:	7 980 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	7 980 000
Saldo 5 år frem i tid:	7 980 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28009083857	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 745 000	1 745 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 28009083857 har første avdrag 30.06.2043 med kr 53 794	1	2 295 000	5 157
	1	2 145 000	4 820
	1	1 795 000	4 033
	1	1 745 000	3 921

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

Note 5 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
Sum	7 980 000	7 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 6 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 980 000	7 980 000
Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
Sum	15 960 000	15 960 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	15 960 000	15 960 000

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

Pr 31.12.24

Pr31.12.23

Note 6 - Gjeld sikret med pant

Sum

15 960 000

15 960 000

Fortuna Borettslag



Resultat og balanse med noter for Fortuna Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fortuna Borettslag

Styreleder	Natalia Katsarskaya (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Eveline Elise Stulen Karlsen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Barbara Ida de Haan (sign.)	25.04.2025



Styret i Fortuna Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 22.05.2025 kl.18:00

Møtested: Teams

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

ingen styrehonorar

Forslag til vedtak: ingen styrehonorar

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Styremedlemmene tjenestegjør vanligvis i to år, med mindre annet er bestemt av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan også velge varamedlemmer til styret dersom de ønsker dette.

Forslag til vedtak: Styret beholder de nåværende medlemmene for en 1-årsperiode. Styret ikke ønsker varamedlemmer. Neste valg planlagt til juni 2026.



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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Sak: endringer i vedtektene punkt 4-2 Bruksoverlating

Forslagsstiller: Barbara Ida de Haan

Bakgrunn: Paragraf 4-2 i vedtektene for Fortuna borettslag sier følgende:

4-2 Bruksoverlating

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dagn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Lov om borettslag sier følgende:

https://lovdata.no/dokument/NLO/lov/1960-02-04-2/KAPITTEL_6#%C2%A734

6. kapitel. Andelseierens leie av bolig.¹ 1 Jfr. § 90 tiende ledd.
§ 33.

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg.¹

1 Jfr. §§ 26 og 27.
§ 34.

Bestemmelsene i husleieloven¹ og lovgivningens øvrige bestemmelser om leie av husrom får så langt de passer, og så fremt ikke annet følger av bestemmelsene i denne



lov,¹² anvendelse på leieforholdet mellom laget og den enkelte andelseier vedkommende den bolig som er knyttet til andelen.

Følgende bestemmelser i husleieloven¹¹ får likevel ikke anvendelse: §§ 3-1 og 3-7, kapittel 4, § 5-4 første ledd annet punktum, kapittel 6, §§ 7-4, 7-5, 8-1, 8-2, 8-3 første ledd og 8-4 til 8-6. Reglene i § 8-3 annet og tredje ledd får likevel anvendelse, og overføres leieretten i medhold av disse bestemmelsene, gjelder § 8-5 for den overføringen. Kapittel 9, med unntak av §§ 9-7, 9-8 og 9-9 får ikke anvendelse. Det samme gjelder §§ 10-2 første ledd tredje punktum, 10-5 og 10-6, og kapittel 11.

Utleie til ny andelseier etter overføring av andel regnes ikke som inngåelse av ny leieavtale i forhold til bestemmelsene i kapitlene 2 og 10 i husleieloven.¹¹

Blir boligen ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, har vedkommende andelseier krav på å leie boligen dersom skaden blir utbedret eller boligen gjenoppbygget.

0 Endret ved lover 14 feb 1969 nr. 10, 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248). 1 Lov 26 mars 1999 nr. 17 (husll.). 2 Jfr. kap. 5 og §§ 35 flg. § 34 a.

Nekter styret å samtykke i at en andelseier framleier boligen under ett for en viss tid mens han eller hun selv ikke kan bo i den, kan det i stedet tilby at boligbyggelaget eller borettslaget selv overtar forvaltningen av boligen i det tidsrom det gjelder. Nærmere regler om dette kan gis i lagets vedtekter.

Styret kan bare nekte en andelseier som nevnt i § 13 annet, fjerde og femte ledd å fremleie boligen, dersom forhold ved fremleietakeren gir saklig grunnlag for nektelsen.

Retten kan etter krav fra andelseier som har fått avslag gi tillatelse til fremleie dersom den finner at avslaget savner fyldestgjørende saklig grunn eller vil virke urimelig.

Søksmål må være reist innen 30 dager etter at styrets melding om samtykkenektelse er mottatt. Slik melding skal gis skriftlig innen 30 dager etter at søknaden om samtykke er mottatt. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Søksmål kan reises for tingretten uten forutgående mekling i forliksrådet.

Er søksmål reist, kan retten ved kjennelse beslutte at den som det er inngått fremleieavtale med mot sikkerhet fastsatt av retten skal gis adgang til å leie boligen inntil saken er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikke treffe slik avgjørelse.

0 Tilføyd ved lov 29 april 1977 nr. 31, endret ved lover 26 juni 1992 nr. 89, 30 april 1993 nr. 42, 27 nov 1998 nr. 68 (i kraft 1 jan 1999 iflg. res. 27 nov 1998 nr. 1097), 14 des 2001 nr. 98 (i kraft 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416). § 35.

Leieavtalen kan ikke begrenses til et bestemt tidsrom.

Leieavtalen faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

§ 36.

Laget kan bare si opp leieavtalen dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold.¹¹ Fristen for oppsigelse er minst en måned.

1 Jfr. lov 26 mars 1999 nr. 17 (husll.) § 9-8 annet ledd tredje punktum.

§ 37.¹¹

Når laget sier opp eller hever leieavtalen,¹² kan det pålegge andelseieren innen 14 dager



etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret. Bestemmelsene i § 18 annet ledd, gjelder tilsvarende.

Etterkommes ikke pålegget innen fristen, får bestemmelsen i § 18, første ledd, annet og tredje punktum tilsvarende anvendelse. Er leieavtalen sagt opp, må dessuten fristen for å protestere mot oppsigelsen etter husleieloven¹³ § 9-8 være utløpt uten at leieren har protestert, eller oppsigelsen må være stadfestet ved forlik eller rettskraftig dom. Er leieavtalen hevet, må det foreligge rettskraftig dom eller forlik som stadfester hevingen.

Er andelseieren kastet ut av boligen¹⁴ eller har han eller hun flyttet i henhold til oppsigelsen eller hevingen, kan laget straks gå fram etter reglene i § 18 første ledd annet og tredje punktum. Det samme gjelder uavhengig av om andelseieren har flyttet dersom laget har tvangskraftig tvangsgrunnlag for fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven¹⁵ kapittel 13.

Har andelseieren overdratt andelen og søknad om godkjenning er mottatt av laget før oppsigelse eller melding om heving ble sendt andelseieren, kan pålegg i henhold til første ledd ikke gis før styret med endelig virkning har nektet godkjenning.¹¹

0 Endret ved lover 14 feb 1969 nr. 10, 26 juni 1992 nr. 86, 26 juni 1992 nr. 89, 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248), 28 april 2000 nr. 34 (i kraft 1 juli 2000 iflg. res. 28 april 2000 nr. 366). 1 Jfr. § 16. 2 Jfr. lov 26 mars 1999 nr. 17 (husll.) § 9-9. 3 Lov 26 mars 1999 nr. 17 (husll.). 4 Jfr. tvangsl. kap. 13. 5 Lov 26 juni 1992 nr. 86 (tvangsl.). § 38.

Andelseieren kan si opp leieavtalen med seks måneders varsel. Han eller hun plikter i tilfelle innen utløpet av oppsigelsesfristen å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.¹¹ Oversittes fristen, får bestemmelsene i § 18 første ledd annet og tredje punktum og tredje ledd tilsvarende anvendelse.

Hever andelseieren leieavtalen, gjelder bestemmelsene i § 30 tilsvarende.

Andelseier som uten å ha hevningsrett etter § 29 nekter å inngå avtale om leie av den bolig som er knyttet til andelen, kan av styret pålegges innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.¹¹ Bestemmelsene i § 18 første ledd annet og tredje punktum og annet og tredje ledd gjelder tilsvarende.

0 Endret ved lover 26 juni 1992 nr. 86, 26 juni 1992 nr. 89. 1 Jfr. § 16. § 39.

Ektefelle¹¹ som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt¹² eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre.¹³ Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å overta leiekontrakten eller retten til å opprette slik kontrakt etter reglene i § 3 i lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører,¹⁴ eller etter avtale med andelseieren, forutsatt at vilkårene i § 1 i den nevnte loven er oppfylt. For overtagelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med 10 pst p. a., og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel. Kongen kan fastsette en høyere eller lavere rente.

Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende og de følger det har at fristen oversittes.

0 Endret ved lover 17 des 1976 nr. 100, 12 juni 1981 nr. 67, 4 juli 1991 nr. 45. 1 Se



lover 4 juli 1991 nr. 47 og 30 april 1993 nr. 40. 2 Jfr. lov 26 mars 1999 nr. 17 (husll.) § 8-3. 3 Jfr. § 22. 4 Jfr. lov 4 juli 1991 nr. 45.

Forslag til vedtak: Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av borettslag og vedtatt på stiftelsesmøtet den 1.7.2022.

Styret ønsker å endre:

4-2 Bruksoverlating

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

- når andelseieren overlater bruken gjennom utleie skal det gjøres gjennom en utleiemegler. Leietager skal informeres om borettslagets regler for søppelhåndtering, rengjøring av fellesarealer, brannsikring, rømningsveier mm.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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.

7. Saker til orientering

1. IN-ordning: individuell nedbetaling av fellesgjeld
2. Fremtida for borettslaget
3. Kommunikasjon med Sameiet



Årsmelding fra styret i Fortuna Borettslag for 2024

Generell informasjon

Fortuna Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre per mai 2025 har bestått av:

Leder, Natalia Katsarskaya, Byfogd Paus gate 10 A
Styremedlem, Barbara Ida de Haan, Konglebakken 5 3077 Sande
Styremedlem, Eveline Elise Stulen Karlsen, Byfogd Paus Gate 10 A
Varamedlem, Bjørnar Fjeld, Byfogd Paus gate 10 C

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 3 styremøter, hvor 4 protokolerne saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Kommunikasjon med Sameiet Fortuna

Budsjett for 2025

Fremtidsplaner

1. Fremtida for borettslaget
2. Kommunikasjon med Sameiet

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025



Disponible midler for Fortuna Borettslag pr. 31.12.24

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	-50 723	-7 975 830
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	85 795	-54 892
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	7 980 000
C: Årets endring disponible midler	85 795	7 925 108
D: Disponible midler 31.12.	35 072	-50 723
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	-93 012	-80 273



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		274 992	164 955	275 000	281 000
Innkrevde felleskostnader renter		499 994	378 073	500 000	460 000
Salgsinntekter		149 561	4 927	5 000	5 000
Sum inntekter		924 547	547 955	780 000	746 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 800	6 581	7 000	8 200
Forretningsførerhonorar		16 296	15 624	16 400	17 100
Medlemskontigent		800	800	900	1 000
Kontigent NBBL		480	480	500	500
Kabel-tv		23 540	22 740	23 500	25 000
Kommunale avgifter		17 489	0	25 000	21 000
Andel felleskostnad		292 584	154 550	132 500	203 000
Andre driftskostnader	2	2 581	1 599	6 500	2 700
Sum driftskostnader		361 570	202 374	212 300	278 500
Driftsresultat		562 978	345 581	567 700	467 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 621	2 789	1 500	1 500
Andre finansinntekter		6 194	0	0	0
Rentekostnad		495 998	403 263	500 000	459 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-477 183	-400 474	-498 500	-458 400
Arsresultat		85 795	-54 892	69 200	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		85 795	-54 892	69 200	0
Sum overføringer		85 795	-54 892	69 200	0

Fortuna Borettslag

Side 8 av 17



Balanse pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	15 960 000	15 960 000
Sum varige driftsmidler		15 960 000	15 960 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		15 960 000	15 960 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 011	0
Andre leierestanser		105	70
Andre fordringer		128 084	29 551
Sum fordringer		135 200	29 621
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		147 050	52 802
Sum bankinnskudd og liknende		147 050	52 802
Sum omløpsmidler		282 251	82 422
SUM EIENDELER		16 242 251	16 042 422

Fortuna Borettslag

Side 9 av 17



Balanse pr 31.12.24 for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	3	20 000	20 000
Oppjent egenkapital	3	15 072	-70 723
Sum egenkapital	3	35 072	-50 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	4, 6	7 980 000	7 980 000
Borettsinnskudd	5, 6	7 980 000	7 980 000
Sum langsiktig gjeld		15 960 000	15 960 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 149	0
Påløpne renter		133 029	133 145
Sum kortsiktig gjeld		247 178	133 145
Sum gjeld		16 207 178	16 093 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 242 251	16 042 422

Porsgrunn 31.12.2024

Fortuna Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Natalia Katsarskaya
Leder

Eveline Elise Stulen Karlsen
Styremedlem

Barbara Ida de Haan
Styremedlem

Fortuna Borettslag

Side 10 av 17



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	7 800	6 581
Sum	7 800	6 581

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7770 Bank og kortgebyrer	2 581	1 599
Sum	2 581	1 599

Note 3 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	15 072	-70 723
Sum	35 072	-50 723

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244

Note 4 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28009083857
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2063
Opprinnelig lånebeløp:	7 980 000
Lånesaldo 01.01:	7 980 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	7 980 000
Saldo 5 år frem i tid:	7 980 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28009083857	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 145 000	2 145 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 745 000	1 745 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 28009083857 har første avdrag 30.06.2043 med kr 53 794	1	2 295 000	5 157
	1	2 145 000	4 820
	1	1 795 000	4 033
	1	1 745 000	3 921

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

Note 5 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
Sum	7 980 000	7 980 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 6 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	7 980 000	7 980 000
Borettsinnskudd	7 980 000	7 980 000
Sum	15 960 000	15 960 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	15 960 000	15 960 000

Fortuna Borettslag



Noter for Fortuna Borettslag orgnr: 929 694 244
--

Pr 31.12.24

Pr31.12.23

Note 6 - Gjeld sikret med pant

Sum

15 960 000

15 960 000

Fortuna Borettslag

Side 13 av 17



Resultat og balanse med noter for Fortuna Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fortuna Borettslag

Styreleder	Natalia Katsarskaya (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Eveline Elise Stulen Karlsen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Barbara Ida de Haan (sign.)	25.04.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fortuna Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: OP6Z8-685ZJ-OL3KC-O9R19-U4948-KMHHQ



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 11:10:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OP6Z8-685ZJ-OL3KO-O9R19-U4948-KMHHQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Fortuna Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fortuna Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: OP6Z8-685ZJ-OL3KC-O9R19-U4948-KMHHQ



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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 11:10:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OP6Z8-685ZJ-OL3KO-O9R19-U4948-KMHHQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.