



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Alf Tore Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevd felleskostnader		1 275 456	1 214 688
Innkrevd TV/internett		147 168	140 496
Innkrevd vask oppganger		37 440	34 176
Garasjeleie		24 000	24 750
Annen driftsinntekt		45 158	27 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 529 222</b>	<b>1 441 787</b>
<b>Kostnader</b>			
Honorar styret/andre inkl. aga.	1, 2	44 553	52 607
Kommunale avgifter		68 647	52 656
Renovasjon		107 790	101 550
Eiendomsskatt		97 316	93 436
Strøm fellesareal		17 305	30 903
Vask oppganger/fellesareal		35 810	34 372
TV/internett		147 033	140 413
Snørydding		40 913	19 315
Leie programvare og datatjenester		10 061	9 657
Inventar og utstyr		3 778	18 240
Vedlikehold	3	42 363	124 737
Honorar revisor		13 125	12 750
Honorar forretningsfører		83 400	80 408
Honorar advokat/andre		0	1 897
Møter, dugnad og gaver		2 639	903
Kontingenter		1 393	1 393
Forsikringer		76 843	70 856
Annen driftskostnad		4 746	4 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>797 713</b>	<b>850 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 509</b>	<b>591 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	55
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>55</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen rentekostnad		282 993	241 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>282 993</b>	<b>241 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 993</b>	<b>-240 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		448 516	350 296
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 705 711	3 705 711
Sum varige driftsmidler		3 705 711	3 705 711
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 705 711	3 705 711
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 247	35
Andre kortsiktige fordringer	5	151 115	147 293
Sum fordringer		156 362	147 328
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 831	372 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 831	372 531
Sum omløpsmidler		651 193	519 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	723 552	1 172 067
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-723 552</b>	<b>-1 172 067</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-721 152</b>	<b>-1 169 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 630 412	4 953 983
Langsiktig konserngjeld		420 000	420 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 412</b>	<b>5 373 983</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 412</b>	<b>5 373 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 418	15 579
Annen kortsiktig gjeld		26 226	5 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 644</b>	<b>21 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 078 056</b>	<b>5 395 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460414

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Alf Tore Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### 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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Innkrevd felleskostnader		1 275 456	1 214 688
Innkrevd TV/internett		147 168	140 496
Innkrevd vask oppganger		37 440	34 176
Garasjeleie		24 000	24 750
Annen driftsinntekt		45 158	27 677
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 529 222</b>	<b>1 441 787</b>
<b>Kostnader</b>			
Honorar styret/andre inkl. aga.	1, 2	44 553	52 607
Kommunale avgifter		68 647	52 656
Renovasjon		107 790	101 550
Eiendomsskatt		97 316	93 436
Strøm fellesareal		17 305	30 903
Vask oppganger/fellesareal		35 810	34 372
TV/internett		147 033	140 413
Snørydding		40 913	19 315
Leie programvare og datatjenester		10 061	9 657
Inventar og utstyr		3 778	18 240
Vedlikehold	3	42 363	124 737
Honorar revisor		13 125	12 750
Honorar forretningsfører		83 400	80 408
Honorar advokat/andre		0	1 897
Møter, dugnad og gaver		2 639	903
Kontingenter		1 393	1 393
Forsikringer		76 843	70 856
Annen driftskostnad		4 746	4 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>797 713</b>	<b>850 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 509</b>	<b>591 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	55
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>55</b>
Annen rentekostnad		282 993	241 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>282 993</b>	<b>241 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 993</b>	<b>-240 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Udekket tap	448 516	350 296
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>448 516</b>	<b>350 296</b>



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 705 711	3 705 711
Sum varige driftsmidler		3 705 711	3 705 711
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 705 711	3 705 711
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 247	35
Andre kortsiktige fordringer	5	151 115	147 293
Sum fordringer		156 362	147 328
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 831	372 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 831	372 531
Sum omløpsmidler		651 193	519 859
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	6	723 552	1 172 067
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-723 552</b>	<b>-1 172 067</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-721 152</b>	<b>-1 169 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	4 630 412	4 953 983
Langsiktig konserngjeld		420 000	420 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 412</b>	<b>5 373 983</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 412</b>	<b>5 373 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 418	15 579
Annen kortsiktig gjeld		26 226	5 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 644</b>	<b>21 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 078 056</b>	<b>5 395 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>



Organisasjonsnr: 946 989 460  
Heiveien II Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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>
---	--------------	------------------



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Heiveien II Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heiveien II Borettslag som viser et overskudd på kr 448 516. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Uavhengig revisors beretning for 2024 for Heiveien II Borettslag

---

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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


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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Risør, 10. februar 2025  
Revisjon Sør AS

  
Eirik Andre Lynghaug  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap for**  
**Heiveien II Borettslag**

946989460

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

**Resultatrapport 2024****Heiveien II Borettslag**

Alle beløp i NOK

	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
<b>Innkrevde felleskostnader</b>	1 275 456	1 214 688	1 275 400	1 340 000
Innkrevde tv/internett	147 168	140 496	149 900	151 500
Innkrevd vask oppganger	37 440	34 176	37 100	38 800
Garasjefei	24 000	24 750	24 000	24 000
Vaskestrøm inntekter	0	1 010	0	0
Andre inntekter	45 158	26 667	27 900	28 800
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 529 222</b>	<b>1 441 787</b>	<b>1 514 300</b>	<b>1 583 100</b>
<b>Honorar styret/andre inkl. aga.</b>	44 553	52 607	51 500	45 400
Kommunale avgifter (vann og avløp)	68 647	52 656	60 200	69 000
Rennovasjon	107 790	101 550	107 700	114 300
Eiendomskatt	97 316	93 436	99 000	102 200
Strøm fellesareal	17 305	30 903	36 000	20 000
Vask oppganger/fellesareal	35 810	34 372	37 100	38 800
TV/internett	147 033	140 413	149 900	151 500
Snørydding	40 913	19 315	25 000	28 000
Leie programvare, datafjenster	10 061	9 657	9 700	10 500
Inventar og utstyr	3 778	18 240	0	0
Vedlikehold	10 953	114 183	135 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg	31 410	10 555	15 000	30 000
Honorar revisor	13 125	12 750	13 000	13 300
Honorar forretningsfører	83 400	80 408	84 000	83 400
Honorar advokat/andre	0	1 897	0	0
Møte/dugnad/gaver	2 639	903	2 000	2 500
Kontingent NBBL	1 393	1 393	1 400	1 500
Forsikringer	76 843	70 856	80 000	92 000
Gebyrer mm.	4 746	4 407	4 500	4 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>797 713</b>	<b>850 502</b>	<b>911 000</b>	<b>874 200</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>731 509</b>	<b>591 285</b>	<b>603 300</b>	<b>708 900</b>
Renteinntekter	0	55	0	0
Rentekostnader	282 993	241 028	273 862	276 000
Netto finansposter	-282 993	-240 973	-273 862	-276 000
<b>Resultat</b>	<b>448 516</b>	<b>350 312</b>	<b>329 438</b>	<b>432 900</b>
<b>Disponible midler</b>				
	<b>I år</b>	<b>I fjor</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Hele året</b>	<b>Neste år</b>
<b>Disponible midler 1/1</b>	<b>498 605</b>	<b>513 144</b>	<b>498 605</b>	<b>623 549</b>
Årets resultat	448 516	350 296	329 438	432 900
+/- Endring langsiktig gjeld	-323 571	-336 761	-325 328	-228 345
+/- Endring andre justeringer	0	-28 054	0	0
Endring disponible midler	124 945	-14 539	4 110	204 555
<b>Disponible midler 31/12</b>	<b>623 549</b>	<b>498 605</b>	<b>502 715</b>	<b>828 104</b>
<b>Som består av:</b>				
Omlempmidler	651 193	519 859	0	0
Kortsiktig gjeld	-27 644	-21 255	0	0
<b>Sum</b>	<b>623 549</b>	<b>498 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Innkrevd felleskostnader		1 275 456	1 214 688
Innkrevd TV/internett		147 168	140 496
Innkrevd vask oppganger		37 440	34 176
Garasjeleie		24 000	24 750
Annen driftsinntekt		45 158	27 677
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 529 222</b>	<b>1 441 787</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Honorar styret/andre inkl. aga.	1, 2	-44 553	-52 607
Kommunale avgifter		-68 647	-52 656
Renovasjon		-107 790	-101 550
Eiendomsskatt		-97 316	-93 436
Strøm fellesareal		-17 305	-30 903
Vask oppganger/fellesareal		-35 810	-34 372
TV/internett		-147 033	-140 413
Snørydding		-40 913	-19 315
Leie programvare og datatjenester		-10 061	-9 657
Inventar og utstyr		-3 778	-18 240
Vedlikehold	3	-42 363	-124 737
Honorar revisor		-13 125	-12 750
Honorar forretningsfører		-83 400	-80 408
Honorar advokat/andre		0	-1 897
Møter, dugnad og gaver		-2 639	-903
Kontingenter		-1 393	-1 393
Forsikringer		-76 843	-70 856
Annen driftskostnad		-4 746	-4 423
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-797 713</b>	<b>-850 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 509</b>	<b>591 269</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	55
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>55</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-282 993	-241 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-282 993</b>	<b>-241 028</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-282 993</b>	<b>-240 973</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		448 516	350 296
<b>Sum overføringer</b>		<b>448 516</b>	<b>350 296</b>



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	3 705 711	3 705 711
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 705 711</b>	<b>3 705 711</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 705 711</b>	<b>3 705 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 247	35
Andre kortsiktige fordringer	5	151 115	147 293
<b>Sum fordringer</b>		<b>156 362</b>	<b>147 328</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 831	372 531
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>494 831</b>	<b>372 531</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>651 193</b>	<b>519 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-723 552	-1 172 067
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-723 552</b>	<b>-1 172 067</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-721 152</b>	<b>-1 169 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 630 412	4 953 983
Borettsinnskudd		420 000	420 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 050 412</b>	<b>5 373 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 418	15 579
Annen kortsiktig gjeld		26 226	5 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 644</b>	<b>21 255</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 078 056</b>	<b>5 395 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 356 904</b>	<b>4 225 570</b>

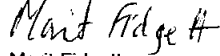
Risør, 4.2.25

  
Alf Tore Johansen  
styrets leder

  
Liv-Berite Skaraas  
varamedlem

  
Solfrid Tharaldsen  
styremedlem

  
Catrine Morka  
varamedlem

  
Marit Fidgett  
styremedlem



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan 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.

<b>Disponible midler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A: Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>498 605</b>	<b>513 144</b>
+ Årets resultat	448 516	350 296
- Andre endringer	0	-28 054
- Avdrag felles gjeld	-323 571	-336 781
<b>B: Årets endring disponible midler</b>	<b>124 945</b>	<b>-14 539</b>
<b>C: Disponible midler pr 31.12.</b>	<b>623 549</b>	<b>498 605</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Omløpsmidler	651 193	519 859
Kortsiktig gjeld	-27 644	-21 255
<b>Sum disponible midler pr 31.12.</b>	<b>623 549</b>	<b>498 605</b>



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 2 - Spesifikasjon av lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar og møtegodtgjørelser mm.	39 050	46 988
Andre honorarer (gressklipping)	2 100	2 100
Arbeidsgiveravgift	3 403	3 519
<b>Sum</b>	<b>44 553</b>	<b>62 607</b>

## Note 3 - Spesifikasjon av vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2024	2023
Vedlikehold bygning	10 953	114 183
Vedlikehold elektro	0	0
Vedlikehold vvs	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	31 410	10 555
<b>Sum</b>	<b>42 363</b>	<b>124 737</b>

## Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 020 000	2 053 750
Rehabilitering i 1999/2000		3 113 717	3 113 717
Garasje nr 7 kjøpt i 2018		15 000	15 000
Tilleggstomt garasje kjøpt 2023	28 054	0	28 054
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>61 804</b>	<b>5 148 717</b>	<b>5 210 521</b>
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	-1 504 810	-1 504 810
Årets avskrivninger	0	0	0
<b>Balanseført verdi</b>	<b>61 804</b>	<b>3 643 907</b>	<b>3 706 711</b>

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

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Heiveien II Borettslag  
946 989 460

## Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon av egenkapital	Andelskapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	2 400	-1 172 067	-1 169 667
Årets resultat		448 516	448 516
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 400</b>	<b>-723 552</b>	<b>-721 152</b>

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

Innskutt andelskapital består av 24 andeler pålydende kr 100.

## Note 7 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	4,714 %	5,850 %	
Betingelser	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.2025	30.03.2036	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	6 000 000	9 610 000
<b>Lånesaldo 01.01.</b>	<b>-313 083</b>	<b>-4 640 900</b>	<b>-4 953 983</b>
Avdrag i perioden	207 138	116 433	323 571
Opptak i perioden	0	0	0
<b>Lånesaldo 31.12.</b>	<b>-105 945</b>	<b>-4 624 467</b>	<b>-4 630 412</b>
Saldo 5 år frem i tid	0	3 814 681	3 814 681

Fordeling av fellesgjeld	2 roms	3 roms	4 roms
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent, ielighetenes andel:	3,2 %	4,3 %	5,0 %

## Pantstillelser for gjeld

Bygninger er pantsatt for borettslagets gjeld. Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld er kr 3 705 711.



## Årsberetning for Heiveien II borettslag.

### Regnskapsåret 2024

#### 1. Innledning

Heiveien II borettslag ble stiftet i 1972 og har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egne boliger og andel i felles eiendom. Borettslaget består av 24 boliger, fordelt på 1 bygninger beliggende i Heiveien 7, 4956 Risør.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Alf Tore Johansen
- Styremedlemmer: Solfrid Tharaldsen
- Styremedlemmer: Marit Fidget
- Varamedlemmer: Chatrine Morka
- Varamedlemmer: Liv Bente Skaraas

#### 2. Borettslagets virksomhet

- **Hovedformål:** Å sikre andelseierne gode boforhold gjennom tilrettelegging av vedlikehold, oppgraderinger og effektiv drift.
- **Eiendom:** Borettslaget eier og forvalter eiendommen Heiveien 7 med garasjer. Eiendommen er forsikret gjennom Gjensidig forsikring.

#### 3. Drift og vedlikehold

I løpet av året har borettslaget gjennomført følgende tiltak:

- **Vedlikeholdsprosjekter:**
  - Hatt dugnad vår og høst, vedlikehold av uteområder.
- **HMS-arbeid:**
  - Gjennomført kontroll av og brannslukningsutstyr.
  - Oppdatert HMS-plan i tråd med internkontrollforskriften.
- **Fellesområder:**
  - Ny beplantning og oppgradering av uteområder for å forbedre bomiljøet.

#### 4. Økonomi



Borettslagets økonomi er solid, med stabile inntekter fra felleskostnader og god likviditet. Hovedpunktene fra regnskapet er:

- Årets resultat: 448 516
- Disponible midler per 31.12.24: 623 549
- Gjeld: 4 630 412

Avvik mellom budsjett og faktisk resultat skyldes hovedsakelig mindre utgifter til vedlikehold.

## 5. Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter i løpet av året. Viktige saker som er behandlet inkluderer:

- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for de neste [1] årene.
- Justering av felleskostnader for å dekke økte utgifter til strøm i fellesområdene, trappevask, tv/internett og økte renter.
- Oppfølging av HMS-krav og sikkerhetstiltak for eiendommen.
- Grimslund montasje har sjekket beslag og avløp på taket med tanke på lekkasje til veranda. Der var alt i orden og det ble konkludert med at vann kan komme inn mellom bygg og påbygg ved mye regn og vind. Dette er det ingen enkel løsning på.
- Flotve vaktmester er hyret inn for å holde grøntarealer ved like.
- Dørsdal maskin har overtatt brøyting fra Vaktmester Trond, vi fikk da en bedre pris siden han allerede brøyter for de andre blokkene.
- Det ble gravd for å legge nye kabler inn til bygget, i den forbindelse ble det anlagt plen på enden av bygget mot byen.

## 6. Fremtidige planer

Styret har følgende planer for neste år:

- Få kommunen til å sjekke om det er lekkasje i avløpsnett, mulig årsak til vond lukt og at grunnen rundt parkeringen synker.
- Gjennomføre min 2 felles dugnader.
- Vedlikehold av garasjeporter ved behov.
- Fortsette arbeidet med å forbedre fellesområdene og tilrettelegge for et bedre bomiljø.
- Videreføre HMS-arbeidet, inkludert oppdatering av rutiner og gjennomføring av sikkerhetstiltak.

## 7. Avslutning

Styret takker andelseierne for godt samarbeid gjennom året og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre borettslagets drift og utvikling.



[Dato] 4.2.25

På vegne av styret i [Borettslagets Navn]

Styrets signaturer:

- Styreleder: *Akt. Jøhansen*
- Styremedlem: *Solveig Thorsdalen*
- Styremedlem: *Mart Kjøge*
- ...