



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	3	1 123 104	1 072 080
Inntekter TV/data		111 168	104 472
Inntekter gangvask		29 376	25 056
Garasjeleie inntekter		22 000	26 250
Andre inntekter		25 961	23 000
Sum inntekter		1 311 609	1 250 858
Kostnader			
Lønnskostnad	4	33 776	36 492
Kommunale avgifter		202 659	198 398
Gangstrøm		32 110	12 362
Renhold, matteleie		32 172	26 028
TV/Internett		111 007	104 329
Snørydding		49 435	2 400
Anskaffelser og vedlikehold	6	96 337	515 141
Honorarer	5	95 769	118 763
Forsikring		69 298	72 426
Annen driftskostnad		15 249	19 508
Sum kostnader		737 812	1 105 847
Driftsresultat		573 797	145 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	225
Sum finansinntekter		93	225
Annen rentekostnad		103 287	135 103
Sum finanskostnader		103 287	135 103
Netto finans		-103 194	-134 878
Ordinært resultat før skattekostnad		470 603	10 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		470 603	10 133



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		470 603	10 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygning	7	3 643 907	3 643 907
Tomt	7	33 750	33 750
Sum varige driftsmidler		3 677 657	3 677 657
Sum anleggsmidler		3 677 657	3 677 657
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanser på felleskostnader	8	10 619	4 923
Forskuddsbetalte kostnader		28 732	27 752
Sum fordringer		39 351	32 675
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 137	324 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 137	324 202
Sum omløpsmidler		452 488	356 877
SUM EIENDELER		4 130 145	4 034 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	9	1 953 815	2 424 418
Sum opptjent egenkapital	9	-1 953 815	-2 424 418
Sum egenkapital	9	-1 951 415	-2 422 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 658 021	6 032 985
Borettsinnskudd		420 000	420 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 078 021	6 452 985
Sum langsiktig gjeld		6 078 021	6 452 985
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 539	3 567
Sum kortsiktig gjeld		3 539	3 567
Sum gjeld		6 081 560	6 456 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 130 145	4 034 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 753858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Stenersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 946 989 460
Heiveien II Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	3	1 123 104	1 072 080
Inntekter TV/data		111 168	104 472
Inntekter gangvask		29 376	25 056
Garasjeleie inntekter		22 000	26 250
Andre inntekter		25 961	23 000
Sum inntekter		1 311 609	1 250 858
Kostnader			
Lønnskostnad	4	33 776	36 492
Kommunale avgifter		202 659	198 398
Gangstrøm		32 110	12 362
Renhold, matteleie		32 172	26 028
TV/Internett		111 007	104 329
Snørydding		49 435	2 400
Anskaffelser og vedlikehold	6	96 337	515 141
Honorarer	5	95 769	118 763
Forsikring		69 298	72 426
Annen driftskostnad		15 249	19 508
Sum kostnader		737 812	1 105 847
Driftsresultat		573 797	145 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93	225
Sum finansinntekter		93	225
Annen rentekostnad		103 287	135 103
Sum finanskostnader		103 287	135 103
Netto finans		-103 194	-134 878
Ordinært resultat før skattekostnad		470 603	10 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		470 603	10 133
Årsresultat		470 603	10 133



Organisasjonsnr: 946 989 460
Heiveien II Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygning	7	3 643 907	3 643 907
Tomt	7	33 750	33 750
Sum varige driftsmidler		3 677 657	3 677 657
Sum anleggsmidler		3 677 657	3 677 657

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Restanser på felleskostnader	8	10 619	4 923
Forskuddsbetalte kostnader		28 732	27 752
Sum fordringer		39 351	32 675

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 137	324 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 137	324 202

Sum omløpsmidler

		452 488	356 877
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER

		4 130 145	4 034 534
--	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	9	2 400	2 400

Opptjent egenkapital

Udekket tap	9	1 953 815	2 424 418
Sum opptjent egenkapital	9	-1 953 815	-2 424 418

Sum egenkapital

	9	-1 951 415	-2 422 018
--	---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	5 658 021	6 032 985
Borettsinnskudd		420 000	420 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 078 021	6 452 985
Sum langsiktig gjeld		6 078 021	6 452 985
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 539	3 567
Sum kortsiktig gjeld		3 539	3 567
Sum gjeld		6 081 560	6 456 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 130 145	4 034 534



Organisasjonsnr: 946 989 460
Heiveien II Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

Heiveien II Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Disponible midler

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

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

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A: Disponible midler pr. 01.01	353 310	696 868
+ Årets resultat	470 603	10 133
- Opptak av lån	0	0
- Avdrag felles gjeld	-374 964	-353 964
B: Årets endring disponible midler	95 639	-343 558
C: Disponible midler pr. 31.12	448 949	353 310

Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Omløpsmidler	452 488	356 877
Kortsiktig gjeld	(3 539)	(3 567)
Sum disponible midler pr. 31.12.	448 949	353 310

Note 3 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2021	Budsj. felleskost 2022
2 roms leilighet	2 995	3 085
3 roms leilighet	4 025	4 146
4 roms leilighet	4 679	4 820

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

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2021	2020
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse mm.	31 020	25 700
Andre honorarer (gressklipping)	0	8 100
Arbeidsgiveravgift	2 756	2 692
Sum	33 776	36 492

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2021	2020
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 024	73 200
Honorar til Juridisk bistand ifbm. garasjetomt	5 995	32 813
Sum av honorarer	95 769	118 763

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



Note 6 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2021	2020
Inventar og utstyr	8 850	337
Vedlikehold bygning	62 627	506 553
Vedlikehold elektro	8 285	0
Vedlikehold vvs	0	0
Vedlikehold utv. anlegg	16 575	8 251
Sum vedlikehold og anskaffelser	96 337	515 141

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 020 000	2 053 750
Rehabilitering i 1999/2000		3 113 717	3 113 717
Garasje nr. 7 kjøpt i 2018		15 000	15 000
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	33 750	5 148 717	5 182 467
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(1 504 810)	(1 504 810)
Avskrivninger 2021	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	33 750	3 643 907	3 662 657

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 8 - Restanse på felleskostnader

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

Spesifikasjon leierestanser	2021	2020
Leierestanser til pålydende	10 619	4 923
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Netto oppførte leierestanser	10 619	4 923

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-2 424 418	-2 422 018
Årets resultat		470 603	470 603
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.	2 400	-1 953 815	-1 951 415

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån	Rørlån	Sum lån
Kreditor	Husbanken	Handelsbanken	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	
Opptaksår	2000	2015	
Rentesats	1,336%	1,95%	
Betingelser	Fast rente til 01.10.2024	Flytende rente	
Beregnet innfridd	01.07.25	30.03.36	
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	6 000 000	9 610 000
Lånesaldo 01.01	920 143	5 112 842	6 032 985
Avdrag i perioden	199 227	175 737	374 964
Opptak i perioden	0	0	0
Lånesaldo 31.12.	720 916	4 937 105	5 658 021
Saldo 5 år frem i tid	0	4 031 000	4 031 000
Fordeling av fellesgjeld			
Fellesgjeld fordeles pr. andel etter en gitt prosent	Leilighetenes andel		
	2 roms	3 roms	4 roms
	3,20%	4,3%	5,0%

Pantstillelser for gjeld

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

Note 11 - Antall årsverk



Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

**Resultatrapport 2021****Heiveien II Borettslag**

Alle beløp i NOK

	I år	I fjor	Budsjett	Budsjett
	Hele året	Hele året	Hele året	Neste år
Innkrevde felleskostnader	1 123 104	1 072 080	1 123 200	1 156 900
Innkrevde tv/internett	111 168	104 472	109 200	115 200
Innkrevd vask oppganger	29 376	25 056	29 400	33 500
Garasjeleie	22 000	26 250	24 000	21 000
Andre inntekter	25 961	23 000	0	25 000
Sum driftsinntekter	1 311 609	1 250 858	1 285 800	1 351 600
Honorar styret/andre inkl. aga.	33 776	36 492	29 600	33 800
Kommunale avgifter (vann og avløp)	56 394	48 436	53 800	56 500
Rennovasjon	94 050	89 220	90 300	96 900
Eiendomskatt	52 216	60 742	63 000	52 400
Strøm fellesareal	32 110	12 362	13 400	33 000
Vask oppganger/fellesareal	32 172	26 028	32 300	33 500
TV/Internett	111 007	104 329	109 200	115 200
Snørydding	49 435	2 400	25 000	30 000
Leie programvare, datatjenster	8 311	9 093	9 000	8 000
Inventar og utstyr	8 850	337	0	0
Vedlikehold	70 912	506 553	150 000	138 000
Vedlikehold utvendig anlegg	16 575	8 251	20 000	12 000
Honorar revisor	12 750	12 750	13 000	13 000
Honorar forretningsfører	77 024	73 200	74 800	77 200
Honorar advokat/andre	5 995	32 813	0	0
Møte/dugnad/gaver	1 801	6 023	3 000	3 000
Reise, diett	0	784	0	0
Kontingent NBBL	1 238	774	1 600	1 500
Forsikringer	69 298	72 426	75 000	73 000
Gebyrer mm.	3 899	2 835	2 400	3 600
Sum driftskostnader	737 812	1 105 847	765 400	780 600
Driftsresultat	573 797	145 011	520 400	571 000
Renteinntekter	93	225	0	0
Rentekostnader	103 287	135 103	105 800	94 900
Netto finansposter	-103 194	-134 878	-105 800	-94 900
Resultat	470 603	10 133	414 600	476 100
Disponible midler				
Note 2	I år	I fjor	Budsjett	Budsjett
	Hele året	Hele året	Hele året	Neste år
Disponible midler 1/1	353 310	696 868	353 310	448 949
Årets resultat	470 603	10 133	414 600	476 100
+/- Endring langsiktig gjeld	-374 964	-353 691	-375 300	-381 000
Endring disponible midler	95 639	-343 558	39 300	95 100
Disponible midler 31/12	448 949	353 310	392 610	544 049
Som består av:				
Omløpsmidler	452 488	356 877	0	0
Kortsiktig gjeld	-3 539	-3 567	0	0
Sum	448 949	353 310	0	0

**Balanse pr. 31.12.2021****Heiveien II Borettslag**

Tekst	Note	2021	2020
Eiendeler			
1100 Bygninger		3 643 907	3 643 907
1102 Tomt		33 750	33 750
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	3 677 657	3 677 657
Sum anleggsmidler		3 677 657	3 677 657
1500 Kundefordringer		10 619	4 923
Kundefordringer	8	10 619	4 923
1749 Forskuddsbetalte kostnader		28 732	27 752
Andre fordringer		28 732	27 752
1920 Bank 7316 06 05135		413 137	324 202
Bankinnskudd, kontanter o.l.		413 137	324 202
Sum omløpsmidler		452 488	356 877
Sum eiendeler		4 130 145	4 034 534
Egenkapital og gjeld			
2000 Andelskapital		2 400	2 400
Andelskapital		2 400	2 400
2080 Udekket tap		-2 424 418	-2 424 418
Annenn egenkapital		-2 424 418	-2 424 418
Udisponert resultat		420 603	0
Sum egenkapital	9	-1 951 415	-2 422 018
2240 Lån Husbanken		720 916	920 143
2241 Lån 9495.70.37350 Handelsbanken		4 937 105	5 112 842
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 658 021	6 032 985
2260 Borettsinnskudd		420 000	420 000
Øvrig langsiktig gjeld		420 000	420 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 078 021	6 452 985
2400 Leverandørgjeld		3 539	3 567
Leverandørgjeld		3 539	3 567
Sum kortsiktig gjeld		3 539	3 567
Sum gjeld		6 081 560	6 456 552
Sum egenkapital og gjeld		4 130 145	4 034 534

Dato/signatur fra Styret i Borettslaget

24/1-22

Rune Thore
Torbjørn Østerholt
Sofie Thrande
Knut Beate Skarvås
Azim Ali bogović



Noter 2021 Heiveien II Borettslag

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Disponible midler

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

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

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A: Disponible midler pr. 01.01	353 310	696 868
+ Årets resultat	470 603	10 133
- Opptak av lån	0	0
- Avdrag felles gjeld	-374 964	-353 964
B: Årets endring disponible midler	95 639	-343 558
C: Disponible midler pr. 31.12	448 949	353 310

Spesifikasjon av disponible midler:

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Omløpsmidler	452 488	356 877
Kortsiktig gjeld	(3 539)	(3 567)
Sum disponible midler pr. 31.12.	448 949	353 310

Note 3 - Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn månedlig og fordeler seg slik:

Type leilighet	Felleskost 2021	Budsj. felleskost 2022
2 roms leilighet	2 995	3 085
3 roms leilighet	4 025	4 146
4 roms leilighet	4 679	4 820

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

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnader

	2021	2020
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Styrehonorar og møtegodtgjørelse mm.	31 020	25 700
Andre honorarer (gressklipping)	0	8 100
Arbeidsgiveravgift	2 756	2 692
Sum	33 776	36 492

Note 5 - Spesifikasjon av honorarer

Spesifikasjon av honorarer	2021	2020
Honorar til Revisjon Skagerrak AS	12 750	12 750
Honorar til Risør Boligbyggelag	77 024	73 200
Honorar til Juridisk bistand ifbm. garasjetomt	5 995	32 813
Sum av honorarer	95 769	118 763

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



Note 6 - Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold

Spesifikasjon av anskaffelser og vedlikehold	2021	2020
Inventar og utstyr	8 850	337
Vedlikehold bygning	62 627	506 553
Vedlikehold elektro	8 285	0
Vedlikehold vs	0	0
Vedlikehold utv. anlegg	16 575	8 251
Sum vedlikehold og anskaffelser	96 337	515 141

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon av varige driftsmidler	Tomt 2007	Bygning 1972	Sum
Opprinnelig anskaffelseskost	33 750	2 020 000	2 053 750
Rehabilitering i 1999/2000		3 113 717	3 113 717
Garasje nr. 7 kjøpt i 2018		15 000	15 000
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	33 750	5 148 717	5 182 467
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	0	(1 504 810)	(1 504 810)
Avskrivninger 2021	0	0	0
Balansført verdi pr. 31.12.2021	33 750	3 643 907	3 662 657

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 8 - Restanse på felleskostnader

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

Spesifikasjon leierestanser	2021	2020
Leierestanser til pålydende	10 619	4 923
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Netto oppførte leierestanser	10 619	4 923

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon av Egenkapital/Vedlikeholdsfond	Andelskapital	Vedl.fond/annen EK	Sum
Egenkapital/vedlikeholdsfond 01.01.	2 400	-2 424 418	-2 422 018
Årets resultat		470 603	470 603
Egenkapital/vedlikeholdsfond 31.12.	2 400	-1 953 815	-1 951 415

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld type	Rehabiliteringslån		Rørlån	Sum lån
	Husbanken	Handelsbanken		
Kreditor				
Lånetype	Annuitet	Annuitet		
Opptaksår	2000	2015		
Rentesats	1,336%	1,95%		
Betingelser	Fast rente til 01.10.2024	Flytende rente		
Beregnet innfridd	01.07.25	30.03.36		
Opprinnelig lånebeløp	3 610 000	6 000 000		9 610 000
Lånesaldo 01.01	920 143	5 112 842		6 032 985
Avdrag i perioden	199 227	175 737		374 964
Opptak i perioden	0	0		0
Lånesaldo 31.12.	720 916	4 937 105		5 658 021

Saldo 5 år frem i tid

	0	4 031 000	4 031 000
--	---	-----------	-----------

Fordeling av fellesgjeld

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

Pantstillelser for gjeld

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



Revisjon Skagerrak

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

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

Godkjent revisjonselskap
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 borettslaget Heiveien II Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 470 603. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

RISØR, 24. januar 2022
Revisjon Skagerrak AS

Einar Johansen
Statsautorisert revisor