



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE 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: Oddlaug Franche
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 318 758	9 059 529
Sum inntekter		9 318 758	9 059 529
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	85 575
Annen driftskostnad	1,3,4,5	2 403 057	2 636 213
Sum kostnader		2 488 631	2 721 788
Driftsresultat		6 830 127	6 337 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 351	28 409
Sum finansinntekter		64 351	28 409
Annen finanskostnad		6 399 297	5 335 902
Sum finanskostnader		6 399 297	5 335 902
Netto finans		-6 334 946	-5 307 493
Ordinært resultat før skattekostnad		495 180	1 030 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		495 180	1 030 248
Årsresultat		495 180	1 030 248
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		495 180	1 030 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7,12	195 910 000	195 910 000
Maskiner og anlegg	6	68 313	88 100
Sum varige driftsmidler		195 978 313	195 998 100
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	8	431 121	298 792
Sum finansielle anleggsmidler		431 121	298 792
Sum anleggsmidler		196 409 434	196 296 892
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		131 759	138 314
Sum fordringer		131 759	138 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 859	1 181 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 590 859	1 181 725
Sum omløpsmidler		1 722 618	1 320 038
SUM EIENDELER		198 132 052	197 616 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	245 000	245 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 758 856	1 263 676
Sum opptjent egenkapital		1 758 856	1 263 676
Sum egenkapital	9	2 003 856	1 508 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	111 121 000	117 546 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11, 12	84 789 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 169	147 533
Annen kortsiktig gjeld		44 027	50 722
Sum kortsiktig gjeld		218 196	198 255
Sum gjeld		196 128 196	196 108 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 132 052	197 616 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430653

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 333 032
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEISTAD BRYGGE 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: Oddlaug Franche
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 318 758	9 059 529
Sum inntekter		9 318 758	9 059 529
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	85 575
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 5	2 403 057	2 636 213
Sum kostnader		2 488 631	2 721 788
Driftsresultat		6 830 127	6 337 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 351	28 409
Sum finansinntekter		64 351	28 409
Annen finanskostnad		6 399 297	5 335 902
Sum finanskostnader		6 399 297	5 335 902
Netto finans		-6 334 946	-5 307 493
Ordinært resultat før skattekostnad			
		495 180	1 030 248
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		495 180	1 030 248
Årsresultat		495 180	1 030 248
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		495 180	1 030 248



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	111 121 000	117 546 000
Øvrig langsiktig gjeld	10,11,12	84 789 000	78 364 000
Sum annen langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 169	147 533
Annen kortsiktig gjeld		44 027	50 722
Sum kortsiktig gjeld		218 196	198 255
Sum gjeld		196 128 196	196 108 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 132 052	197 616 931



Organisasjonsnr: 821 333 032
HEISTAD BRYGGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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

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

Fordringer

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

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 Heistad Brygge 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.	1 121 783	174 145
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	495 180	1 030 248
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 787	19 787
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-132 329	-102 397
C: Årets endring disponible midler	382 639	947 638
D: Disponible midler 31.12.	1 504 422	1 121 783
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 504 422	1 101 073



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 449 956	2 937 984	2 450 000	2 450 000
Innkrevde felleskostnader renter		6 353 183	5 255 245	6 200 000	6 309 528
Andre inntekter		41 579	42 327	42 000	50 000
Målingsbasert inntekt		425 080	423 973	420 000	420 000
Salgsinntekter		48 960	400 000	0	0
Sum inntekter		9 318 758	9 059 529	9 112 000	9 229 528
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 175	9 729	11 500	11 900
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 575	10 575	10 600	10 575
Forretningsførerhonorar		71 935	66 528	65 000	84 000
Kontigent NBBL		5 880	5 880	6 500	6 500
Sikringsfond felleskostnader		20 891	0	0	6 500
Andre tjenester		48 960	52 618	0	0
Sommer og vinterkostnader		64 374	68 368	42 000	50 000
Vedlikehold	3	159 317	290 539	429 000	437 000
Serviceavtaler		152 904	182 812	0	0
Kabel-tv		289 492	277 242	295 000	305 000
Forsikring		114 978	108 987	118 000	129 000
Kommunale avgifter		752 653	771 128	800 000	820 000
Energi, strøm		547 661	651 698	800 000	600 000
Renhold, fellesareal		97 155	89 565	95 000	98 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		18 300	9 768	15 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 925	6 158	8 000	8 000
Andre driftskostnader	4	14 132	20 694	49 000	49 000
Styremøter; lokaler, mat mm.		1 738	0	0	0
Bomiljø		3 800	4 712	0	0
Avskrivninger	5	19 787	19 787	19 800	19 200
Sum driftskostnader		2 488 631	2 721 788	2 839 400	2 724 675
Driftsresultat		6 830 127	6 337 741	6 272 600	6 504 853
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		64 351	28 409	35 000	50 000
Rentekostnad		6 399 297	5 335 902	6 200 000	6 312 316
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-6 334 946	-5 307 493	-6 165 000	-6 262 316
Årsresultat		495 180	1 030 248	107 600	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		495 180	1 030 248	107 600	0
Sum overføringer		495 180	1 030 248	107 600	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	172 310 000	172 310 000
Tomter	7, 12	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	6	68 313	88 100
Sum varige driftsmidler		195 978 313	195 998 100
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	431 121	298 792
Sum finansielle anleggsmidler		431 121	298 792
Sum anleggsmidler		196 409 434	196 296 892
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer		0	20 711
Periodisert kostnad		131 759	117 498
Sum fordringer		131 759	138 314
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 590 859	1 181 725
Sum bankinnskudd og liknende		1 590 859	1 181 725
Sum omløpsmidler		1 722 618	1 320 038
SUM EIENDELER		198 132 052	197 616 931

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	245 000	245 000
Oppjent egenkapital	9	1 758 856	1 263 676
Sum egenkapital	9	2 003 856	1 508 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	111 121 000	117 546 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	6 425 000	0
Borettsinnskudd	11, 12	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 107	0
Leverandørgjeld		174 169	147 533
Påløpne renter		27 920	50 722
Sum kortsiktig gjeld		218 196	198 255
Sum gjeld		196 128 196	196 108 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 132 052	197 616 931

Porsgrunn 31.12.2024
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddlaug Franche
Leder

Yngvar Skreosen
Styremedlem

Elwi Kristensen
Styremedlem

Trine Bø
Styremedlem

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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	11 175	9 729
Sum	11 175	9 729

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 558	96 901
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	104 445	156 960
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	12 314	36 678
Sum	159 317	290 539

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	4 045	7 675
6550 Driftsmateriale	0	1 999
7720 Generalforsamling	4 854	5 907
7770 Bank og kortgebyrer	5 233	5 114
Sum	14 132	20 694

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	19 787	19 787
Sum	19 787	19 787

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	37 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 437	30 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 438	6 875
Årets avskrivninger :	12 287	7 500
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	431 121	298 792
Sum	431 121	298 792

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

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	1 758 856	1 263 676
Sum	2 003 856	1 508 676



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	6 425 000
Lånesaldo 31.12:	111 121 000
Saldo 5 år frem i tid:	111 121 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	6 425 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	6 425 000
Sum pantegjeld for lån:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	1	2 058 000	2 058 000
	1	2 034 000	2 034 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

2	2 004 000	4 008 000
1	1 974 000	1 974 000
1	1 959 000	1 959 000
1	1 950 000	1 950 000
2	1 944 000	3 888 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 884 000	1 884 000
1	1 658 000	1 658 000
1	1 245 000	1 245 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000
1	960 000	960 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 368 281

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	4 806
1	4 170 000	4 607
1	3 870 000	4 275
1	3 864 000	4 269
1	3 504 000	3 871
1	3 174 000	3 506
1	3 150 000	3 480
1	2 940 000	3 248
1	2 500 000	2 762
1	2 475 000	2 734
1	2 385 000	2 635
1	2 340 000	2 585
2	2 310 000	2 552
1	2 280 000	2 519
1	2 274 000	2 512
1	2 214 000	2 446
1	2 208 000	2 439
1	2 202 000	2 433
1	2 184 000	2 413
1	2 178 000	2 406
1	2 175 000	2 403
1	2 160 000	2 386
1	2 148 000	2 373
1	2 130 000	2 353
5	2 124 000	2 346
1	2 088 000	2 307
1	2 082 000	2 300
1	2 058 000	2 274
1	2 034 000	2 247
2	2 004 000	2 214
1	1 974 000	2 181
1	1 959 000	2 164
1	1 950 000	2 154
2	1 944 000	2 148
1	1 900 000	2 099
1	1 884 000	2 081

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 658 000	1 832
1	1 245 000	1 375
2	1 110 000	1 226
1	1 098 000	1 213
1	960 000	1 061

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



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	111 121 000	117 546 000
Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	189 485 000	195 910 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder	172 310 000	172 310 000
Sum	195 910 000	195 910 000

Heistad Brygge Borettslag



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Oddlaug Franche (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Elwi Kristensen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Yngvar Skreosen (sign.)	01.04.2025



Styret i Heistad Brygge Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

HEI Klubbhus

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)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

6. Valg av valgkomite



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

Ingen saker mottatt.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Årsmelding fra styret i Heistad Brygge Borettslag for 2024

Generell informasjon

Heistad Brygge 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 Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Oddlaug Franche, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Trine Bøe, Heistad Brygge 22
Styremedlem, Yngvar Skreosen, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Sverre R. Carlson, Heistad Brygge 9
Styremedlem, Elwi Kristensen, Heistad Brygge 9
Varamedlem, Espen Eriksen, Hauges gate 10

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor 56 protokolerde saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Etablert IN Ordning i borettslaget

Reklamasjonssaker og arbeider ved disse pågår fortsatt. Flere befaringer er gjennomført, både med fagpersoner og med entreprenør/utbygger.

- Etablert tak aver svalgang i 3. etg. i Strandhuset.
- Beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset. Ikke påbegynt enda
- Driftsproblemer med varmpumpen. Advokatsak
- Lekkasje Fyret/Ankeret/Strandhuset - Advokatsak

Andre saker:

- Løpende oppfølging av alle serviceavtaler ift. brann, sprinkler, varmesystem, heis m.m
- HMS fast punkt på alle styremøter
- Løpende informasjon og service overfor alle beboerne
- Felles dugnader er organisert og utført vasking av parkeringsgarasjen + vår/sommerdugnader
- Behandling av utleie og overdragelser av eierskap



Fremtidsplaner

- Tett oppfølging av reklamasjonssak sammen med advokat og GBBL
- Etablere Wifi i parkeringsgarasjen for å kunne ivareta og utvide el-bil ladeanlegg
- Ferdigstille beskyttelse rundt inngangspartiet i Strandhuset
- Etablering av porter på begge sider av passasje fra parkeringsplass til kyststi som ble utsatt i 2024 vil bli ferdigstilt i 2025
- Fokus på HMS og IKT
- Oppfølging av løpende serviceavtaler og vedlikehold
- Videre forskjønnelse og tiltak på fellesarealer
- Arbeide for trivsel og samhold i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025



Disponible midler for Heistad Brygge 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.	1 121 783	174 145
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	495 180	1 030 248
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	19 787	19 787
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-132 329	-102 397
C: Årets endring disponible midler	382 639	947 638
D: Disponible midler 31.12.	1 504 422	1 121 783
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 504 422	1 101 073



Resultatregnskap pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 449 956	2 937 984	2 450 000	2 450 000
Innkrevde felleskostnader renter		6 353 183	5 255 245	6 200 000	6 309 528
Andre inntekter		41 579	42 327	42 000	50 000
Målingsbasert inntekt		425 080	423 973	420 000	420 000
Salgsinntekter		48 960	400 000	0	0
Sum inntekter		9 318 758	9 059 529	9 112 000	9 229 528
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 175	9 729	11 500	11 900
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		10 575	10 575	10 600	10 575
Forretningsførerhonorar		71 935	66 528	65 000	84 000
Kontigent NBBL		5 880	5 880	6 500	6 500
Sikringsfond felleskostnader		20 891	0	0	6 500
Andre tjenester		48 960	52 618	0	0
Sommer og vinterkostnader		64 374	68 368	42 000	50 000
Vedlikehold	3	159 317	290 539	429 000	437 000
Serviceavtaler		152 904	182 812	0	0
Kabel-tv		289 492	277 242	295 000	305 000
Forsikring		114 978	108 987	118 000	129 000
Kommunale avgifter		752 653	771 128	800 000	820 000
Energi, strøm		547 661	651 698	800 000	600 000
Renhold, fellesareal		97 155	89 565	95 000	98 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		18 300	9 768	15 000	15 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 925	6 158	8 000	8 000
Andre driftskostnader	4	14 132	20 694	49 000	49 000
Styremøter, lokaler , mat mm.		1 738	0	0	0
Bomiljø		3 800	4 712	0	0
Avskrivninger	5	19 787	19 787	19 800	19 200
Sum driftskostnader		2 488 631	2 721 788	2 839 400	2 724 675
Driftsresultat		6 830 127	6 337 741	6 272 600	6 504 853
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		64 351	28 409	35 000	50 000
Rentekostnad		6 399 297	5 335 902	6 200 000	6 312 316
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-6 334 946	-5 307 493	-6 165 000	-6 262 316
Årsresultat		495 180	1 030 248	107 600	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		495 180	1 030 248	107 600	0
Sum overføringer		495 180	1 030 248	107 600	0

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	172 310 000	172 310 000
Tomter	7, 12	23 600 000	23 600 000
Andre driftsmidler	6	68 313	88 100
Sum varige driftsmidler		195 978 313	195 998 100
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	431 121	298 792
Sum finansielle anleggsmidler		431 121	298 792
Sum anleggsmidler		196 409 434	196 296 892
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		0	105
Andre fordringer		0	20 711
Periodisert kostnad		131 759	117 498
Sum fordringer		131 759	138 314
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 590 859	1 181 725
Sum bankinnskudd og liknende		1 590 859	1 181 725
Sum omløpsmidler		1 722 618	1 320 038
SUM EIENDELER		198 132 052	197 616 931

Heistad Brygge Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	245 000	245 000
Oppjent egenkapital	9	1 758 856	1 263 676
Sum egenkapital	9	2 003 856	1 508 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	111 121 000	117 546 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	6 425 000	0
Borettsinnskudd	11, 12	78 364 000	78 364 000
Sum langsiktig gjeld		195 910 000	195 910 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 107	0
Leverandørgjeld		174 169	147 533
Påløpne renter		27 920	50 722
Sum kortsiktig gjeld		218 196	198 255
Sum gjeld		196 128 196	196 108 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 132 052	197 616 931

Porsgrunn 31.12.2024
Heistad Brygge Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Oddlaug Franche
Leder

Yngvar Skreosen
Styremedlem

Elwi Kristensen
Styremedlem

Trine Bø
Styremedlem

Sverre R. Carlson
Styremedlem

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

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	11 175	9 729
Sum	11 175	9 729

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	75 000	75 000
Sum	75 000	75 000



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 558	96 901
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	104 445	156 960
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	12 314	36 678
Sum	159 317	290 539

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	4 045	7 675
6550 Driftsmateriale	0	1 999
7720 Generalforsamling	4 854	5 907
7770 Bank og kortgebyrer	5 233	5 114
Sum	14 132	20 694

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	19 787	19 787
Sum	19 787	19 787

Note 6 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon for EI-bil	Plenklipper - robot
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 875	37 500
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 875	37 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 437	30 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 438	6 875
Årets avskrivninger :	12 287	7 500
Anskaffelsesår :	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 310 000	23 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	172 310 000	23 600 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	431 121	298 792
Sum	431 121	298 792

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

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	245 000	245 000
2070 Akkumulert resultat	1 758 856	1 263 676
Sum	2 003 856	1 508 676



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137288093
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2068
Opprinnelig lånebeløp:	117 546 000
Lånesaldo 01.01:	117 546 000
Avdrag i perioden:	6 425 000
Lånesaldo 31.12:	111 121 000
Saldo 5 år frem i tid:	111 121 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	6 425 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	6 425 000
Sum pantegjeld for lån:	117 546 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137288093	1	4 350 000	4 350 000
	1	4 170 000	4 170 000
	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 864 000	3 864 000
	1	3 504 000	3 504 000
	1	3 174 000	3 174 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 385 000	2 385 000
	1	2 340 000	2 340 000
	2	2 310 000	4 620 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 214 000	2 214 000
	1	2 208 000	2 208 000
	1	2 202 000	2 202 000
	1	2 184 000	2 184 000
	1	2 178 000	2 178 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 130 000	2 130 000
	5	2 124 000	10 620 000
	1	2 088 000	2 088 000
	1	2 082 000	2 082 000
	1	2 058 000	2 058 000
	1	2 034 000	2 034 000

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

2	2 004 000	4 008 000
1	1 974 000	1 974 000
1	1 959 000	1 959 000
1	1 950 000	1 950 000
2	1 944 000	3 888 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 884 000	1 884 000
1	1 658 000	1 658 000
1	1 245 000	1 245 000
2	1 110 000	2 220 000
1	1 098 000	1 098 000
1	960 000	960 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12137288093 har første avdrag 30.12.2038 med kr 368 281

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	4 350 000	4 806
1	4 170 000	4 607
1	3 870 000	4 275
1	3 864 000	4 269
1	3 504 000	3 871
1	3 174 000	3 506
1	3 150 000	3 480
1	2 940 000	3 248
1	2 500 000	2 762
1	2 475 000	2 734
1	2 385 000	2 635
1	2 340 000	2 585
2	2 310 000	2 552
1	2 280 000	2 519
1	2 274 000	2 512
1	2 214 000	2 446
1	2 208 000	2 439
1	2 202 000	2 433
1	2 184 000	2 413
1	2 178 000	2 406
1	2 175 000	2 403
1	2 160 000	2 386
1	2 148 000	2 373
1	2 130 000	2 353
5	2 124 000	2 346
1	2 088 000	2 307
1	2 082 000	2 300
1	2 058 000	2 274
1	2 034 000	2 247
2	2 004 000	2 214
1	1 974 000	2 181
1	1 959 000	2 164
1	1 950 000	2 154
2	1 944 000	2 148
1	1 900 000	2 099
1	1 884 000	2 081

Heistad Brygge Borettslag



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Pantegjeld

1	1 658 000	1 832
1	1 245 000	1 375
2	1 110 000	1 226
1	1 098 000	1 213
1	960 000	1 061

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



Noter for Heistad Brygge Borettslag orgnr: 821 333 032

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	78 364 000	78 364 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	111 121 000	117 546 000
Borettsinnskudd	78 364 000	78 364 000
Sum	189 485 000	195 910 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	23 600 000	23 600 000
Bygninger, garasjer og boder	172 310 000	172 310 000
Sum	195 910 000	195 910 000



Resultat og balanse med noter for Heistad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heistad Brygge Borettslag

Styreleder	Oddlaug Franche (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Trine Bøe (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Sverre R. Carlson (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Elwi Kristensen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Yngvar Skreosen (sign.)	01.04.2025



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 Heistad Brygge Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge 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 avvikle 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 brukerne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 3. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M2106-2KALW-ORFSX-CZ8JA-EAWLF-2MC2X



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

2025-04-03 11:45:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2106-2KALW-ORF5X-CZ8JA-EAWLF-2MC2X

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 Heistad Brygge Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heistad Brygge 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 avvikle 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 brukerne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 3. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M2106-2KALW-ORFSX-CZ8JA-EAWLF-2MC2X

Uavhengig revisors beretning - Heistad Brygge Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

2025-04-03 11:45:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M2106-2KALW-ORF5X-CZ8JA-EAWLF-2MC2X

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.