



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 206 708  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAVSTADTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### 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: Einar Løvseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### 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, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 252 266	3 214 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 252 266</b>	<b>3 214 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-500 286	-348 936
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	-1 585 197	-1 560 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 085 483</b>	<b>-1 909 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 166 782</b>	<b>1 305 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 054</b>	<b>6 582</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-238 861</b>	<b>-347 573</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-237 807</b>	<b>-340 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Årsresultat</b>	14,18	<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 976	964 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>928 976</b>	<b>964 548</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,15	58 943 103	58 498 537
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>58 943 103</b>	<b>58 498 537</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	13,18	137 237	137 237
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137 237</b>	<b>137 237</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 080 340</b>	<b>58 635 774</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	405 604	288 798
Andre fordringer	12	619 860	313 320
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 025 464</b>	<b>602 118</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	1 205 837	2 195 816
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 231 301</b>	<b>2 797 934</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 231 301</b>	<b>2 797 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 311 641</b>	<b>61 433 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	13 509 993	12 581 017
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 509 993</b>	<b>12 581 017</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 509 993</b>	<b>12 581 017</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,16	12 965 591	14 132 699
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	33 685 000	33 685 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 650 591</b>	<b>47 817 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 650 591</b>	<b>47 817 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		632 644	391 923
Skyldige offentlige avgifter		10 283	37 243
Annen kortsiktig gjeld		508 131	605 826
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 151 057</b>	<b>1 034 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 801 649</b>	<b>48 852 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 311 641</b>	<b>61 433 708</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	46 580 591	47 747 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 446590

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 206 708  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAVSTADTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

**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: Einar Løvseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 985 206 708  
HAVSTADTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	3 252 266	3 214 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 252 266</b>	<b>3 214 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	-500 286	-348 936
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-1 585 197	-1 560 441
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 085 483</b>	<b>-1 909 377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 166 782</b>	<b>1 305 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 054</b>	<b>6 582</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-238 861</b>	<b>-347 573</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-237 807</b>	<b>-340 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Årsresultat</b>	14,18	<b>928 975</b>	<b>964 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		928 976	964 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>928 976</b>	<b>964 548</b>



Organisasjonsnr: 985 206 708  
HAVSTADTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 11,15 58 943 103 58 498 537  
Sum varige driftsmidler 58 943 103 58 498 537

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 13,18 137 237 137 237  
Sum finansielle anleggsmidler 137 237 137 237

Sum anleggsmidler 59 080 340 58 635 774

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 12 405 604 288 798  
Andre fordringer 12 619 860 313 320  
Sum fordringer 1 025 464 602 118

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 13 1 205 837 2 195 816  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 231 301 2 797 934

Sum omløpsmidler 2 231 301 2 797 934

SUM EIENDELER 61 311 641 61 433 708

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 14 13 509 993 12 581 017  
Sum opptjent egenkapital 13 509 993 12 581 017

Sum egenkapital 13 509 993 12 581 017

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15,16	12 965 591	14 132 699
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	33 685 000	33 685 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 650 591</b>	<b>47 817 699</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 650 591</b>	<b>47 817 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		632 644	391 923
Skyldige offentlige avgifter		10 283	37 243
Annen kortsiktig gjeld		508 131	605 826
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 151 057</b>	<b>1 034 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 801 649</b>	<b>48 852 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 311 641</b>	<b>61 433 708</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	46 580 591	47 747 699



Organisasjonsnr: 985 206 708  
HAVSTADTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.66

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Havstادتunet Borettslag - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 637 484	1 575 576	1 637 428	1 686 500
Felleskostnader kapitaldel		1 133 431	1 163 313	1 160 219	1 128 000
Inntekter garasjer		61 800	61 800	68 400	68 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		148 920	140 760	153 140	177 000
Andre driftsinntekter	1	270 631	273 468	30 000	30 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 252 266</b>	<b>3 214 916</b>	<b>3 049 187</b>	<b>3 089 900</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-424 086	-272 936	-231 200	-384 000
Styrehonorar	3	-76 200	-76 000	-76 200	-100 000
Forretningsførerhonorar		-74 867	-72 696	-74 900	-77 500
Eksterne honorar	4	-14 875	-14 438	-16 000	-16 000
Kontingent boligbyggelag		-10 200	-10 800	-10 200	-10 200
Drifts- og serviceavtaler	5	-339 388	-396 775	-479 100	-354 900
Løpende vedlikehold	6	-280 996	-256 781	-200 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	7	-71 636	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-161 808	-145 759	-153 140	-177 000
Forsikring	8	-239 813	-108 098	-116 800	-259 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-124 106	-121 498	-125 150	-127 000
Eiendomsavgifter		-190 280	-232 228	-239 200	-196 000
Energi, felles	9	-22 628	-158 940	-132 000	-100 000
Andre driftsutgifter	10	-54 600	-42 428	-50 100	-40 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 085 483</b>	<b>-1 909 377</b>	<b>-1 903 990</b>	<b>-2 042 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 166 782</b>	<b>1 305 539</b>	<b>1 145 197</b>	<b>1 047 400</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		1 054	6 582	18 200	5 000
Finanskostnader		-238 861	-347 573	-282 809	-209 400
<b>Netto finansposter</b>		<b>-237 807</b>	<b>-340 991</b>	<b>-264 609</b>	<b>-204 400</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>928 975</b>	<b>964 548</b>	<b>880 588</b>	<b>843 000</b>
Ordinært resultat etter skatt		928 975	964 548	880 588	843 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>14, 18</b>	<b>928 975</b>	<b>964 548</b>	<b>880 588</b>	<b>843 000</b>
Disponering av totalresultat:		928 975	964 548	880 588	843 000
Overført til annen egenkapital		1 020 094	1 047 058	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-91 118	-82 510	0	0

Org.nr: 985 206 708 - 99



## Havstadtunet Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	11, 15	58 943 103	58 498 537
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	13, 18	137 237	137 237
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 080 340</b>	<b>58 635 774</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		405 604	281 200
Kundefordringer	12	0	7 598
Forskuttede kostnader MBU	12	413 200	255 555
Andre fordringer	12	188 418	0
Mellomregning BBL Finans	12	17 188	51 185
Opptjente renter	12	1 054	6 580
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	1 205 837	2 195 816
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 231 301</b>	<b>2 797 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 311 641</b>	<b>61 433 708</b>

Org.nr: 985 206 708 - 99



## Havstadtunet Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	14	3 400	3 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	12 272 786	11 252 692
Egenkapital fra IN ordning	14	1 233 807	1 324 925
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 509 993</b>	<b>12 581 017</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	12 965 591	14 132 699
Borettsinnskudd	15, 17	33 615 000	33 615 000
Andre innskudd	15, 17	70 000	70 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 650 591</b>	<b>47 817 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd kunder		28 942	87 594
Forskutterte inntekter MBU		344 078	349 044
Leverandørgjeld		632 644	391 923
Skyldig off. myndigheter		10 283	37 243
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		44 553	29 188
Påløpte kostnader		90 000	140 000
Annen kortsiktig gjeld		558	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 151 057</b>	<b>1 034 992</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 801 649</b>	<b>48 852 690</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 311 641</b>	<b>61 433 708</b>
Pantstillelser	15	46 580 591	47 747 699

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Einar Løvseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Stafne  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Arnold Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eirik Saasen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulla Kuhlmann  
Styremedlem

Org.nr: 985 206 708 - 99



## Havstادتunet Borettslag - Noter 2021

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har pantrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Avdelingsregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for Karolinerstua er også inkludert i hovedregnskapet. Avdelingsregnskapet viser et underskudd på kr. 23 080,-

### Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2021	2020
Offentlige tilskudd	269 231	269 231
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	2 000
Utleie av utstyr og areal	1 400	1 100
Andre driftsinntekter	0	1 137
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>270 631</b>	<b>273 468</b>



## Havstadtunet Borettslag - Noter 2021

### Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Lønn	283 575	184 450
Arbeidsgiveravgift	61 066	39 640
Feriepenger	44 552	29 188
Reisekostnader	6 912	0
Andre lønnskostnader	27 980	19 658
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>424 086</b>	<b>272 936</b>

Samlet antall årsverk: 0,66  
Obligatorisk tjenestepensjon  
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

### Note 3 - STYREHONORAR

	2021	2020
<b>Styrehonorar</b>	<b>76 200</b>	<b>76 000</b>

### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 875	10 438
Fakturerte tjenester	8 000	4 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>14 875</b>	<b>14 438</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.  
Fakturerte tjenester gjelder og kostnad for sporadisk utlønning.

### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	5 858	5 688
Avtale om HMS-tjenester	16 615	16 289
Andre administrasjonsavtaler	18 027	16 992
Avtale om vaktmestertjenester	61 068	33 795
Avtale om vintervedlikehold	49 790	48 340
Avtale om sommervedlikehold	15 826	50 459
Avtale om renholdstjenester	99 801	115 817
Avtale om vakt- og sikringstjenester	11 929	7 235
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	35 090	33 446
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	1 224
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	6 791
Avtale om kontroll av el-anlegg	24 281	33 497
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	25 383	27 202
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>339 388</b>	<b>396 775</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post og fast utlønning



## Havstadtunet Borettslag - Noter 2021

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Snekkerarbeid	644	10 601
Rørleggerarbeid	48 771	31 182
Malearbeid og -utstyr	0	7 398
Elektrikerarbeid	50 764	85 082
Dør og vinduer	33 720	17 880
Feiing areal/tømt sandfang	11 640	0
Takarbeid	0	1 988
Snøbrøyting, sandstrøing	2 750	1 250
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	34 136	28 628
Garasjeanlegg	8 750	4 580
Heisanlegg	26 728	3 021
Ventilasjon	688	13 220
Egenandeler, differanser skader	30 000	20 000
Avfallstømming/sjøpelsuganlegg	10 742	3 434
Renholdartikler/renhold	14 486	726
Førbruksmateriell	1 818	4 204
Nøkler, lås	868	0
Brannsikring	0	663
Balkong/veranda/terrasser	0	17 031
Porttelefon	0	4 611
Annet vedlikehold	0	949
Vaktmesterarbeid	4 491	333
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>280 996</b>	<b>256 781</b>



## Havstadtunet Borettslag - Noter 2021

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Elektrikerarbeid	49 570	0
Ventilasjon	21 579	0
Annet periodisk vedlikehold	487	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>71 636</b>	<b>0</b>

### Note 8 - FORSIKRING

	2021	2020
<b>Forsikring</b>	<b>239 813</b>	<b>108 098</b>

### Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2021	2020
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	90 000	0
Fellesenergi avregning	-67 372	158 940
<b>Sum energikostnader</b>	<b>22 628</b>	<b>158 940</b>

### Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Verktøy, driftsmateriell, inventar	35 344	18 987
Kontorrekvisita, trykksaker	1 642	3 380
Telefon og porto	1 675	660
Gaver	5 555	7 084
Kostnader vedr. styrearbeid	2 655	0
Bankgebyrer	2 853	2 563
Andre gebyrer	1 038	532
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 836	3 536
Julebord/ styresamling	0	5 688
Andre kostnader	1	-1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>54 600</b>	<b>42 428</b>



## Havstادتunet Borettslag - Noter 2021

### Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 123 005	55 375 532	514 100	0
Årets tilgang :	0	0	0	444 566
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 123 005	55 375 532	514 100	444 566
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	514 100	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 123 005	55 375 532	0	444 566
Antatt levetid i år :			5	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtligge av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2002

### Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
<b>Øremerkede bankinnskudd</b>		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	137 237	137 237
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>137 237</b>	<b>137 237</b>
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	2 095	20 280
Bankinnskudd	1 203 742	2 175 536
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 205 837</b>	<b>2 195 816</b>



## Havstadtunet Borettslag - Noter 2021

### Note 14 - EGENKAPITAL

	2021	2020
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>12 581 017</b>	<b>11 616 469</b>
Andelskapital 01.01	3 400	3 400
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
Annen egenkapital 01.01	11 252 692	10 205 634
Årets resultat	928 975	964 548
Justering for nedskrivning IN-ordning	91 118	82 510
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>12 272 786</b>	<b>11 252 692</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	1 324 925	1 407 435
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-91 118	-82 510
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>1 233 807</b>	<b>1 324 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>13 509 993</b>	<b>12 581 017</b>

Andelskapitalen er kr 3 400,- fordelt på 34 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 15 - PANTSTILLELSER

	2021
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>58 943 103</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>46 580 591</b>

Pålydende pantstillelser var kr. 100 840 610,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Havstادتunet Borettslag - Noter 2021

### Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Etableringslån
Låne nummer:	<b>90517161909</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	2.00 %
Betingselser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	22 001 000
Lånesaldo 01.01:	13 055 777
Avdrag i perioden:	897 877
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 157 900</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 485 281
Andelssaldo 01.01:	1 324 925
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	91 118
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 233 807</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>13 391 707</b>

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517161909	6	456 210	2 737 260
	1	395 342	395 342
	9	383 411	3 450 699
	14	363 447	5 088 258
	1	273 604	273 604
	1	212 736	212 736

Sum restgjeld gjeldsbrevlån 12 157 899,6,- \* per 31.12.  
+ oppstarttilskudd, Tr.heim kommune 807 694,-\*\*  
sum total langsiktig gjeld 12 965 594,-

\*\*tilskuddet er tildelt mot pant i boligene med prioritet etter felleslån og fellesobligasjon. regnkapsmessig behandles tilskuddet som et investeringstilskudd. Tilskuddet bruttoføres, det vil si at tilskuddet er bokført som langsiktig gjeld. Tilskuddet blir avskrevet med 5 % av opprinnelig tilskudd hvert år fra og med 2005, kr 269 230,50. Dersom borettslaget oppløses, eller omsorgsboligen overdras, disponeres av annen person/husstand eller tas i bruk til annet formål, kan den delen av tilskuddet som ikke er avskrevet, kreves tilbakebetalt av kommunen.

#### Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i banken opprinnelig stort kr 22 001 000,-. Per 31.12 er det innbetalt kr 1 992 307,- i individuelle innbetalinger. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.



Havstadtunet Borettslag - Noter 2021

Note 17 - INNSKUDD

	2021	2020
Borettsinnskudd	33 615 000	33 615 000
Andre innskudd	70 000	70 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>33 685 000</b>	<b>33 685 000</b>

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstادتunet Borettslag - Noter 2021

Note 18 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 762 942</b>	<b>1 950 674</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	928 975	964 548
Tilgang av anleggsmidler	-444 566	0
Avdrag lån	-1 167 108	-1 082 280
Utbetalt innskudd	0	-70 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-682 698</b>	<b>-187 731</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 080 244</b>	<b>1 762 942</b>
<b>Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.</b>	<b>137 237</b>	<b>137 237</b>
Endring øremerkede midler:		
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>137 237</b>	<b>137 237</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 217 481</b>	<b>1 900 179</b>



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Havstادتunet Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Havstادتunet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 selskapet 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 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

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5TFF8-BATPW-X33XM-Y77Z4-DNEPE-LD4KX



# 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."

## John Christian Løvaas

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 17:27:31 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 5TFF8-BATPW-X33XM-Y77Z4-DNEPE-LD4XX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>