



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 419 393	3 252 266
Sum inntekter		3 419 393	3 252 266
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-211 530	-500 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-44 457	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	-2 581 550	-1 585 197
Sum kostnader		-2 837 537	-2 085 483
Driftsresultat		581 855	1 166 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 075	1 054
Sum finanskostnader		-342 006	-238 861
Netto finans		-327 931	-237 807
Ordinært resultat før skattekostnad		253 924	928 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 256 930	5 337 749
Årsresultat	12,15	253 924	928 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 924	928 976
Sum overføringer og disponeringer		253 924	928 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,16	58 898 647	58 943 103
Sum varige driftsmidler		58 898 647	58 943 103
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	12,14	137 237	137 237
Sum finansielle anleggsmidler		137 237	137 237
Sum anleggsmidler		59 035 884	59 080 340
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	533 075	405 604
Andre fordringer	13	430 516	619 860
Sum fordringer		963 591	1 025 464
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	441 726	1 205 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 316	2 231 301
Sum omløpsmidler		1 405 317	2 231 301
SUM EIENDELER		60 441 200	61 311 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	13 763 916	13 509 993
Sum opptjent egenkapital		13 763 916	13 509 993
Sum egenkapital		13 763 916	13 509 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	11 802 881	12 965 591
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	33 685 000	33 685 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 487 881	46 650 591
Sum langsiktig gjeld		45 487 881	46 650 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		539 145	632 644
Skyldige offentlige avgifter		4 289	10 283
Annen kortsiktig gjeld		645 968	508 131
Sum kortsiktig gjeld		1 189 402	1 151 057
Sum gjeld		46 677 283	47 801 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 441 200	61 311 641
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	45 417 881	46 580 591



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429533

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 985 206 708
HAVSTADTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 419 393	3 252 266
Sum inntekter		3 419 393	3 252 266
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-211 530	-500 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-44 457	0
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-2 581 550	-1 585 197
Sum kostnader		-2 837 537	-2 085 483
Driftsresultat		581 855	1 166 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 075	1 054
Sum finanskostnader		-342 006	-238 861
Netto finans		-327 931	-237 807
Ordinært resultat før skattekostnad		253 924	928 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 256 930	5 337 749
Årsresultat	12,15	253 924	928 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		253 924	928 976
Sum overføringer og disponeringer		253 924	928 976



Organisasjonsnr: 985 206 708
HAVSTADTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,16	58 898 647	58 943 103
Sum varige driftsmidler		58 898 647	58 943 103

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	12,14	137 237	137 237
Sum finansielle anleggsmidler		137 237	137 237

Sum anleggsmidler		59 035 884	59 080 340
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	533 075	405 604
Andre fordringer	13	430 516	619 860
Sum fordringer		963 591	1 025 464

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	441 726	1 205 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 405 316	2 231 301

Sum omløpsmidler		1 405 317	2 231 301
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		60 441 200	61 311 641
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	13 763 916	13 509 993
Sum opptjent egenkapital		13 763 916	13 509 993

Sum egenkapital		13 763 916	13 509 993
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	11 802 881	12 965 591
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	33 685 000	33 685 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 487 881	46 650 591
Sum langsiktig gjeld		45 487 881	46 650 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		539 145	632 644
Skyldige offentlige avgifter		4 289	10 283
Annen kortsiktig gjeld		645 968	508 131
Sum kortsiktig gjeld		1 189 402	1 151 057
Sum gjeld		46 677 283	47 801 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 441 200	61 311 641
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	45 417 881	46 580 591



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 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 686 456	1 637 484	1 686 500	1 804 500
Felleskostnader kapitaldel		1 227 226	1 133 431	1 128 000	1 227 006
Inntekter garasjer		52 800	61 800	68 400	68 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		177 480	148 920	177 000	194 700
Andre driftsinntekter	1	275 431	270 631	30 000	10 000
Sum driftsinntekter		3 419 392	3 252 266	3 089 900	3 304 606
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-135 330	-424 086	-384 000	-266 300
Styrehonorar	3	-76 200	-76 200	-100 000	-100 000
Avskrivninger	4	-44 457	0	0	-44 500
Forretningsførerhonorar		-77 560	-74 867	-77 500	-122 410
Eksterne honorar	5	-26 406	-14 875	-16 000	-24 000
Kontingent boligbyggelag		-10 200	-10 200	-10 200	-10 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-412 289	-339 388	-354 900	-224 500
Løpende vedlikehold	7	-133 924	-280 996	-200 000	-311 500
Periodisk vedlikehold	8	-691 344	-71 636	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-181 140	-161 808	-177 000	-194 700
Forsikring	9	-359 721	-239 813	-259 000	-431 665
Kommunale tjenester og renovasjon		-129 249	-124 106	-127 000	-134 500
Eiendomsavgifter		-200 489	-190 280	-196 000	-208 500
Energi, felles	10	-329 601	-22 628	-100 000	-104 000
Andre driftsutgifter	11	-29 627	-54 600	-40 900	-28 700
Sum driftskostnader		-2 837 537	-2 085 483	-2 042 500	-2 205 475
DRIFTSRESULTAT		581 855	1 166 782	1 047 400	1 099 131
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 075	1 054	5 000	18 000
Finanskostnader		-342 006	-238 861	-209 400	-354 616
Netto finansposter		-327 931	-237 807	-204 400	-336 616
Resultat før skattekostnad		253 924	928 975	843 000	762 515
ARSRESULTAT	12, 15	253 924	928 975	843 000	762 515
Disponering av totalresultat:		253 924	928 975	843 000	762 515
Overført til annen egenkapital		344 596	1 020 094	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-90 672	-91 118	0	0

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstadtunet Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	58 898 647	58 943 103
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	12, 14	137 237	137 237
Sum anleggsmidler		59 035 884	59 080 340
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	52 555	0
Forskuttede kostnader MBU	13	406 695	413 200
Periodiserte kostnader	13	480 520	405 604
Andre fordringer	13	0	188 418
Mellomregning Klare Finans	13	9 746	17 188
Opptjente renter	13	14 075	1 054
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	441 726	1 205 837
Sum omløpsmidler		1 405 316	2 231 301
SUM EIENDELER		60 441 200	61 311 641

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstadtunet Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	15	1 143 135	1 233 807
Annen egenkapital	15	12 617 381	12 272 786
Sum egenkapital		13 763 916	13 509 993
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	11 802 881	12 965 591
Borettsinnskudd	16, 18	33 615 000	33 615 000
Andre innskudd	16, 18	70 000	70 000
Sum langsiktig gjeld		45 487 881	46 650 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		539 145	632 644
Skyldig off. myndigheter		4 289	10 283
Forskudd kunder		17 758	28 942
Forskuttede inntekter MBU		309 095	344 078
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		12 561	44 553
Påløpte kostnader		306 388	90 000
Annen kortsiktig gjeld		166	558
Sum kortsiktig gjeld		1 189 402	1 151 057
Sum gjeld		46 677 283	47 801 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 441 200	61 311 641
Pantstillelser	16	45 417 881	46 580 591

Sted: _____, dato: _____

Einar Løvseth
Leder

Lisbeth Stafne
Styremedlem

Arnold Nilsen
Styremedlem

Eirik Saasen
Styremedlem

Ulla Kuhlmann
Styremedlem

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett 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 andelseierne 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 Klare 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 22 858,2.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
Offentlige tilskudd	269 231	269 231
Utleie av utstyr og areal	6 200	1 400
Sum andre inntekter	275 431	270 631

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	58 782	283 575
Arbeidsgiveravgift	25 054	61 066
Feriepenger	12 561	44 552
Reisekostnader	9 875	6 912
Andre lønnskostnader	29 058	27 980
Sum personalkostnader	135 330	424 086

Samlet antall årsverk: 0,20.

Obligatorisk tjenstepensjon.

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	76 200	76 200



Havstادتunet Borettslag - Noter 2022

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 123 005	55 375 532	514 100	444 566
Årets tilgang :	0	0	0	0
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	44 457
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 123 005	55 375 532	0	400 110
Årets avskrivninger :	0	0	0	44 457
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.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2002

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 938	6 875
Fakturerte tjenester	7 688	8 000
Teknisk rådgivning	10 781	0
Sum eksterne honorarer	26 406	14 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder og kostnad for sporadisk utlønning.



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	6 076	5 858
Avtale om HMS-tjenester	4 278	16 615
Andre administrasjonsavtaler	19 510	18 027
Avtale om vaktmester tjenester	70 314	61 068
Avtale om vintervedlikehold	53 275	49 790
Avtale om sommervedlikehold	51 064	15 826
Avtale om renholdstjenester	125 993	99 801
Avtale om vakt- og sikringstjenester	6 246	11 929
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	44 089	35 090
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	7 601	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	24 281
Avtale om adgangskontroll og dører	277	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 566	25 383
Sum drifts- og serviceavtaler	412 289	339 388

Andre administrasjonsavtaler gjelder styre e-post og fast utlønning

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	269	644
Rørleggerarbeid	72 015	48 771
Malearbeid og -utstyr	1 768	0
Elektrikerarbeid	-65 423	50 764
Dør og vinduer	31 160	33 720
Feiing areal/tømt sandfang	0	11 640
Snøbrøyting, sandstrøing	0	2 750
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	28 041	34 136
Garasjeanlegg	9 638	8 750
Heisanlegg	10 016	26 728
Ventilasjon	0	688
Egenandeler, differanser skader	20 000	30 000
Avfallstømming/sjøpelsuganlegg	6 950	10 742
Renholdartikler/renhold	162	14 486
Forbruksmaterieil	0	1 818
Skilt	2 023	0
Nøkler, lås	6 468	868
Fasade/vindu/takrennevask	3 750	0
Porttelefon	7 088	0
Vaktmesterarbeid	0	4 491
Sum vedlikehold	133 924	280 996



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Elektrikerarbeid	678 163	49 570
Ventilasjon	0	21 579
Fasade/vindu/takrennesvask	13 181	0
Annet periodisk vedlikehold	0	487
Sum periodisk vedlikehold	691 344	71 636

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	359 721	239 813

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	129 791	90 000
Fellesenergi avregning	199 810	-67 372
Sum energikostnader	329 601	22 628

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 808	35 344
Kontorrekvisita, trykksaker	6 873	1 642
Telefon og porto	2 094	1 675
Gaver	3 240	5 555
Kostnader vedr. styrearbeid	1 366	2 655
Bankgebyrer	952	2 853
Andre gebyrer	2 464	1 038
Hjemmeside/internet/TV-abo	6 817	3 836
Andre kostnader	13	1
Sum andre driftsutgifter	29 627	54 600



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	1 080 244	1 762 942
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	253 924	928 975
Tilbakeført avskrivning	44 457	0
Tilgang av anleggsmidler	0	-444 566
Avdrag lån	-1 162 711	-1 167 108
Innbetalt innskudd	90 672	0
Utbetalt innskudd	-90 672	0
Årets endring i disponible midler	-864 330	-682 698
Disponible midler i periodens slutt	215 914	1 080 244
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	137 237	137 237
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	137 237	137 237
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	353 151	1 217 481

Note 13 - 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 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	137 237	137 237
Sum øremerkede bankinnskudd	137 237	137 237
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 620	2 095
Bankinnskudd	440 106	1 203 742
Sum bankinnskudd	441 726	1 205 837



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	13 509 993	12 581 017
Andelskapital 01.01	3 400	3 400
Andelskapital 31.12	3 400	3 400
Annen egenkapital 01.01	12 272 786	11 252 692
Årets resultat	253 924	928 975
Justering for nedskrivning IN-ordning	90 672	91 118
Annen egenkapital 31.12	12 617 381	12 272 786
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	1 233 807	1 324 925
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-90 672	-91 118
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	1 143 135	1 233 807
SUM EGENKAPITAL 31.12	13 763 916	13 509 993

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

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	58 898 647
Restgjeld 31.12	45 417 881

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



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Etableringslån
Lånenummer:	90517161909
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	4.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	22 001 000
Lånesaldo 01.01:	12 157 900
Avdrag i perioden:	893 480
Lånesaldo 31.12:	11 264 420
Saldo 5 år frem i tid:	6 819 394
Andelssaldo 01.01:	1 233 807
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	90 672
Andelssaldo 31.12:	1 143 135
Sum pantegjeld for lån:	12 407 555

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517161909	6	422 684	2 536 104
	1	366 288	366 288
	9	355 235	3 197 115
	14	336 737	4 714 318
	1	253 497	253 497
	1	197 102	197 102

Sum restgjeld gjeldsbrevlån 11 264 418,- * per 31.12.
+ oppstarttilskudd, Tr.heim kommune 538 463,-**
sum total langsiktig gjeld 11 802 881,-

**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.

Org.nr: 985 206 708 - 99



Havstadtunet Borettslag - Noter 2022

Note 18 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	33 615 000	33 615 000
Andre innskudd	70 000	70 000
Sum innskudd	33 685 000	33 685 000

Org.nr: 985 206 708 - 99



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Havstadtunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Havstadtunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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

Budsjettallene 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 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 Dokument ID: TSOVO-NLLZL-BPPXJ-TMKSQ-CA44K-S2MHP



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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 08:43:58 UTC



Penneo Dokument nøkkel: TSOVO-NLLZI-BPPXJ-TNKSQ-CA44K-S2MHP

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/validator>