



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 917 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAVEBY II  
Forretningsadresse: Valhallagata 29B  
4632 KRISTIANSAND S

### 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: Frode Fuskeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### 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, 30.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		641 164	570 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>641 164</b>	<b>570 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	20 538	15 974
Annen driftskostnad	3,4	4 793 891	817 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 814 429</b>	<b>833 755</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 173 265</b>	<b>-263 647</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7</b>	<b>102</b>
Annen finanskostnad		195 245	38 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 245</b>	<b>38 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 238</b>	<b>-38 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 368 503</b>	<b>-301 655</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 368 503</b>	<b>-301 655</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 368 504</b>	<b>-301 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 368 504	301 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 368 504</b>	<b>301 654</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	681 131	681 131
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>681 131</b>	<b>681 131</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>681 131</b>	<b>681 131</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 586</b>	<b>56 115</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		689 068	240 716
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>689 068</b>	<b>240 716</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>755 654</b>	<b>296 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 436 785</b>	<b>977 961</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 800</b>	<b>100 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 499 890</b>	<b>-131 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-5 342 300</b>	<b>-973 797</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,8	6 102 230	1 660 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 102 230</b>	<b>1 660 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 102 230</b>	<b>1 660 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		60 071	282 738
Annen kortsiktig gjeld		616 785	8 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>676 856</b>	<b>291 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 779 086</b>	<b>1 951 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 436 785</b>	<b>977 961</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511649

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 932 917 920  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAVEBY II  
Forretningsadresse: Valhallagata 29B  
4632 KRISTIANSAND S

**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: Frode Fuskeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Revisjon**

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

**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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 932 917 920  
AS HAVEBY II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		641 164	570 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>641 164</b>	<b>570 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	20 538	15 974
Annen driftskostnad	3, 4	4 793 891	817 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 814 429</b>	<b>833 755</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 173 265</b>	<b>-263 647</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7</b>	<b>102</b>
Annen finanskostnad		195 245	38 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>195 245</b>	<b>38 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-195 238</b>	<b>-38 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 368 503</b>	<b>-301 655</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 368 503</b>	<b>-301 655</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-4 368 504</b>	<b>-301 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 368 504	301 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 368 504</b>	<b>301 654</b>



Organisasjonsnr: 932 917 920  
AS HAVEBY II

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

6

681 131  
681 131

681 131  
681 131

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

681 131  
681 131

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer  
Sum fordringer

66 586  
56 115

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

689 068  
240 716  
689 068  
240 716

Sum omløpsmidler

755 654  
296 830

SUM EIENDELER

1 436 785  
977 961

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Sum innskutt egenkapital

100 800  
100 800

Opptjent egenkapital  
Sum opptjent egenkapital

-4 499 890  
-131 386

Sum egenkapital

7

-5 342 300  
-973 797

Gjeld  
Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld  
Gjeld til  
kredittinstitusjoner

6,8

6 102 230  
1 660 311  
6 102 230  
1 660 311

Sum langsiktig gjeld

6 102 230  
1 660 311



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	60 071	282 738
Annen kortsiktig gjeld	616 785	8 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>676 856</b>	<b>291 447</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 779 086</b>	<b>1 951 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 436 785</b>	<b>977 961</b>



Organisasjonsnr: 932 917 920  
AS HAVEBY II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



Rådhusgata 14 B  
4611 Kristiansand  
www.sbbl.no  
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70  
E-post post@sbbl.no  
Autorisert regnskapsførerfirma

Til Boligselskapet AS Haveby II

Kristiansand, 01.03.2023

### Erklæring

Årets regnskap for 2022 for Boligselskapet AS Haveby II AS er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for boligaksjeselskapet.

Haveby II AS er et boligselskap som har gjort fravalg av revisor. Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet består av balanse pr 31.12. 2022 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Årsregnskapet for boligselskapet viser et underskudd på kr. 4.368.504,-. Det er i 2022 utført betydelig rehabiliteringstiltak som er finansiert ved låne opptak.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stilling til boligaksjeselskapet pr 31.12.2022.

Sørlandet Boligbyggelag

Ole Fritjof Godtfredsen  
autorisert regnskapsfører



## Resultatrapport klient 211 AS HAVEBY II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>	<b>0</b>				
Inndekning av felleskostnader		338 848	345 648	345 648	340 848
Inndekning av renter		124 104	37 512	38 602	226 610
Inndekning av ord. avdrag		124 092	136 728	137 095	155 273
Innbetalt kabel TV		54 120	50 220	51 000	60 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>641 164</b>	<b>570 108</b>	<b>572 345</b>	<b>783 631</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	1	18 000	14 000	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar		17 125	19 599	17 000	17 325
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		2 538	1 974	1 974	1 974
Vedlikehold/serviceavtaler	3	4 496 551	526 616	81 899	60 499
Kabel-tv		45 431	50 433	51 000	60 900
Forsikring		44 216	41 713	43 800	46 400
Kommunale avgifter		164 073	156 213	160 825	168 100
Strøm		20 386	13 829	11 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		733	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	4	5 376	9 379	14 150	11 550
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 814 429</b>	<b>833 755</b>	<b>396 648</b>	<b>401 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 173 265</b>	<b>-263 647</b>	<b>175 697</b>	<b>381 883</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		7	102	0	0
Rentekostnad		195 245	38 109	38 602	226 610
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-195 238</b>	<b>-38 007</b>	<b>-38 602</b>	<b>-226 610</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-4 368 504</b>	<b>-301 654</b>	<b>137 095</b>	<b>155 273</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital		4 368 504	301 654	137 095	155 273
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>4 368 504</b>	<b>301 654</b>	<b>137 095</b>	<b>155 273</b>

AS HAVEBY II



## Balanserapport klient 211 AS HAVEBY II

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	502 507	502 507
Bygninger	6	178 624	178 624
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>681 131</b>	<b>681 131</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		361	362
Andre fordringer		66 225	55 753
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		687 927	239 580
Innestående på særvilkår		1 141	1 136
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>755 654</b>	<b>296 830</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 436 785</b>	<b>977 961</b>

AS HAVEBY II



## Balanserapport klient 211 AS HAVEBY II

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		100 800	100 800
Annen egenkapital		-131 386	-131 386
Årets resultat		-4 368 504	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-5 342 300</b>	<b>-973 797</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	6, 8	6 102 230	1 660 311
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 102 230</b>	<b>1 660 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 238	7 970
Leverandørgjeld		60 071	282 738
Påløpne renter		4 813	740
Annen kortsiktig gjeld		601 734	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>676 856</b>	<b>291 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 779 086</b>	<b>1 951 758</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 436 785</b>	<b>977 961</b>

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

\_\_\_\_\_  
Frode Fuskeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Charlotte Marie Gustafsson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjetil Homme  
Styremedlem

AS HAVEBY II



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### INNTEKTER:

Leieinntekter/felleskostnader inntektsføres etterhvert som de er opptjent.

#### KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER:

Eiendeler til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	18 000	14 000
<b>Sum</b>	<b>18 000</b>	<b>14 000</b>

### Note 2 - Lønn

Lønnsutbetalingen gjelder styrehonorar i sin helhet. Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke krav til tjenestepensjonsordning.

### Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	13 580	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 834	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	34 311	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	479	438
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	27 892	43 314
6630 BRØYTING	1 375	7 138
6641 Omfordeling/ny veranda/drenering	4 415 081	475 726
<b>Sum</b>	<b>4 496 551</b>	<b>526 616</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Oversikt arbeider med omfordeling av kjeller, loft og hageområde samt rehabilitering av balkongene og innglassing utført iløpet 2020-2022:  
Forarbeider kr 53 396,-  
Grunnundersøkelser kr 68 921,-  
Boder Byggmester Pawel kr 173 055,-  
Grunnarbeid drenering Kartevoll kr 462 500,-  
Oppgredering inngangsparti Kartevoll kr 40 000,-  
Innglassing balkonger kr 395 450,-  
Renovering balkonger VEF kr 3 720 065,-



## Noter 2022

### Note 4 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	630	1 028
7720 GENERALFORSAMLING	0	5 703
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 366	2 083
7790 ANDRE KOSTNADER	2 380	565
<b>Sum</b>	<b>5 376</b>	<b>9 379</b>

### Note 5 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>5 383</b>	<b>443 051</b>
Arets resultat	-4 368 504	-301 654
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 441 919	-136 014
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>73 415</b>	<b>-437 668</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>78 799</b>	<b>5 383</b>
Omløpsmidler	755 654	296 830
- Kortsiktig gjeld	676 856	291 447
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>78 799</b>	<b>5 383</b>

### Note 6 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	6 102 230	1 660 311
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	681 131	681 131



## Noter 2022

### Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	100 800	100 800
Annen egenkapital 01.01	-131 386	170 268
Udekket tap	-943 211	-943 211
Årets resultat	-4 368 504	-301 654
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-5 342 300</b>	<b>-973 797</b>

Selskapets aksjekapital er kr. 100.800 fordelt på 12 aksjer a kr. 8.400. De 12 beboerne har lik eierandel av selskapet.

Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

### Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør	Sparebanken Sør
Formål:	Innglasning av balkonger	Refinansiering samt rehabilitering av balkong og drenering	Omfordeling/ny veranda/drenering
Lånenummer:	30008426143	30008426135	30008232491
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2020
Rentesats:	4.25 %	4.25 %	2.65 %
Betingelser:	Flytende renter, nominel rente 4,20%	Flytende renter, nominel rente 4,20%	Flytende renter, nominel rente 2,60%
Beregnet innfridd:	25.12.2031	25.12.2051	22.02.2022
Opprinnelig lånebeløp:	540 000	5 735 000	1 830 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	1 660 311
Avdrag i perioden:	47 338	125 432	1 660 311
Opptak i perioden:	540 000	5 735 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>492 662</b>	<b>5 609 568</b>	<b>0</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008426135	12	467 464	5 609 568



Resultat og balanse med noter for AS HAVEBY II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For AS HAVEBY II**

Styreleder	Frode Fuskeland (sign.)	21.05.2023
Styremedlem	Charlotte Marie Gustafsson (sign.)	16.05.2023
Styremedlem	Kjetil Homme (sign.)	09.05.2023