



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 406 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HÅVEHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Di Lorenzo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		340 800	290 800
Sum inntekter		340 800	290 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 423	3 423
Annen driftskostnad	3,4,5	640 353	230 795
Sum kostnader		643 776	234 218
Driftsresultat		-302 976	56 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 140	3 653
Sum finansinntekter		14 140	3 653
Annen rentekostnad		76 948	32 440
Sum finanskostnader		76 948	32 440
Netto finans		62 808	28 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-365 784	27 795
Ordinært resultat etter skattekostnad		-365 784	27 795
Årsresultat		-365 784	27 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-365 784	27 795
Sum overføringer og disponeringer		-365 784	27 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	696 956	696 956
Sum varige driftsmidler		696 956	696 956
Sum anleggsmidler		696 956	696 956
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 645
Andre fordringer		34 476	26 879
Sum fordringer		34 476	30 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 079	251 879
Sum omløpsmidler		175 554	282 403
SUM EIENDELER		872 510	979 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-747 123	-381 338
Sum opptjent egenkapital		-747 123	-381 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		-746 323	-380 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 590 649	1 328 979
Sum annen langsiktig gjeld		1 590 649	1 328 979
Sum langsiktig gjeld		1 590 649	1 328 979
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 184	30 918
Annen kortsiktig gjeld		0	1
Sum kortsiktig gjeld		28 184	30 919
Sum gjeld		1 618 833	1 359 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		872 510	979 359
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 590 649	1 328 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361774

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 406 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HÅVEHEIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Malmbryggen
Vestre gate 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Di Lorenzo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 989 406 574
HÅVEHEIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		340 800	290 800
Sum inntekter		340 800	290 800
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 423	3 423
Annen driftskostnad	3, 4, 5	640 353	230 795
Sum kostnader		643 776	234 218
Driftsresultat		-302 976	56 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 140	3 653
Sum finansinntekter		14 140	3 653
Annen rentekostnad		76 948	32 440
Sum finanskostnader		76 948	32 440
Netto finans		62 808	28 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-365 784	27 795
Ordinært resultat etter skattekostnad		-365 784	27 795
Årsresultat		-365 784	27 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-365 784	27 795
Sum overføringer og disponeringer		-365 784	27 795



Organisasjonsnr: 989 406 574
HÅVEHEIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	696 956	696 956
Sum varige driftsmidler		696 956	696 956
Sum anleggsmidler		696 956	696 956
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 645
Andre fordringer		34 476	26 879
Sum fordringer		34 476	30 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 079	251 879
Sum omløpsmidler		175 554	282 403
SUM EIENDELER		872 510	979 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-747 123	-381 338
Sum opptjent egenkapital		-747 123	-381 338
Sum egenkapital		-746 323	-380 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 590 649	1 328 979
Sum annen langsiktig gjeld		1 590 649	1 328 979



Sum langsiktig gjeld		1 590 649	1 328 979
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 184	30 918
Annen kortsiktig gjeld		0	1
Sum kortsiktig gjeld		28 184	30 919
Sum gjeld		1 618 833	1 359 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		872 510	979 359
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	1 590 649	1 328 979



Organisasjonsnr: 989 406 574
HÅVEHEIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		336 000	288 000	336 000
Andre driftsinntekter		4 800	2 800	0
Sum inntekter		340 800	290 800	336 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	3 423	3 423	3 423
Revisjonshonorar	3	8 750	8 125	8 700
Forretningsførerhonorar bbl		43 764	41 094	43 764
Kommunale avgifter		117 683	101 527	108 200
Forsikring		24 004	22 105	24 005
Vedlikehold	4	435 128	41 728	124 000
Andre driftskostnader	5	11 024	16 216	15 208
Sum driftskostnader		643 776	234 218	327 300
Driftsresultat		-302 976	56 582	8 700
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		14 140	3 653	300
Rentekostnad		76 948	32 440	60 000
Avdrag		0	0	39 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		62 808	28 787	98 700
Årsresultat		-365 784	27 795	-90 000
Overført opptjent egenkapital		-365 784	27 795	0
Sum disponert		-365 784	27 795	0



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	696 956	696 956
Sum anleggsmidler		696 956	696 956
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 645
Andre fordringer		34 476	26 879
Innestående på driftskonto		141 079	251 879
Sum omløpsmidler		175 554	282 403
SUM EIENDELER		872 510	979 359



Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Oppjent egenkapital	8	-747 123	-381 338
Sum egenkapital		-746 323	-380 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 590 649	1 328 979
Sum langsiktig gjeld		1 590 649	1 328 979
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1
Leverandørgjeld		28 184	30 918
Sum kortsiktig gjeld		28 184	30 919
Sum gjeld		1 618 833	1 359 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		872 510	979 359
Pantestillelser	10	1 590 649	1 328 979

Håveheia Borettslag

Arendal , 08.03.24

Elisabeth Di Lorenzo
Styreleder

Niclas Lindestad
Styremedlem

Vetle Omdal
Styremedlem



Noter Håveheia Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften 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 tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan 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.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	251 485	267 192
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-365 784	27 795
Opptak langsiktig gjeld	1 620 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-38 327	-43 502
Innfrielse langsiktig gjeld	-1 320 003	0
B. Periodens endringer disponible midler	-104 114	-15 707
C. Disponible midler	147 370	251 485
Omløpsmidler	175 554	282 403
- Kortsiktig gjeld	28 184	30 919
Disponible midler	147 370	251 485



Noter Håveheia Borettslag

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	3 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	423	423
Sum	3 423	3 423

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 750	8 125
Sum	8 750	8 125

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	6 458	31 145
6602 Vedlikehold Elektro	2 032	583
6603 Vedlikehold Rør	426 638	10 000
Sum	435 128	41 728

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6620 Snørydding	4 667	13 999
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 223	2 217
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	4 135	0
Sum	11 024	16 216

Note 6 - Tomt/Bygning

Kostpris bygg 01.01.15	696 956
Bokført verdi 31.12	696 956

Det foreligger ikke opplysninger om byggets opprinnelige kostpris. Av denn grunn settes byggets verdi til opprinnelig låneopptak foretatt i 1952. Eventuelle innbetalinger foretatt av beboerne (borettslagsinnskudd) er ikke tatt hensyn til.

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen. Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.



Noter Håveheia Borettslag

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 8 andeler à kr. 100,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-381 338	-409 133
Grunnkapital	800	800
Årets resultat	-365 784	27 795
Sum egenkapital 31.12	-746 323	-380 538

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.



Noter Håveheia Borettslag

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Refinansiering og rehabilitering.	
Lånenummer:	63118135441	63118063726
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2009
Rentesats:	6.00 %	4.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2045	15.05.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 328 979
Avdrag i perioden:	29 351	1 328 979
Opptak i perioden:	1 620 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 590 649	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135441	8	198 831	1 590 648

Note 10 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 1 590 649,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 696 956,-.



Resultat og balanse med noter for Håveheia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Håveheia Borettslag

Styreleder	Elisabeth Di Lorenzo (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Niclas Lindestad (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Vetle Omdal (sign.)	15.03.2024



Til generalforsamlingen i Håveheia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Håveheia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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

Arendal, 8. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-08 13:10

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.