



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 520 104
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVMANNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Søndre gate 17
8624 MO I RANA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Svein Arne Brygfjeld
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 444 542	3 693 094
Sum inntekter		3 444 542	3 693 095
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	52 550	52 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	11 626	8 522
Annen driftskostnad	4,5,6	1 482 089	1 642 561
Sum kostnader		1 546 266	1 703 633
Driftsresultat		1 898 276	1 989 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 569	4 950
Sum finansinntekter		4 569	4 950
Annen rentekostnad		1 688 408	2 003 217
Sum finanskostnader		1 688 408	2 003 217
Netto finans		-1 683 839	-1 998 267
Ordinært resultat før skattekostnad		214 438	-8 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		214 438	-8 806
Årsresultat		214 437	-8 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		67 329	-8 805
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 107	0
Sum overføringer og disponeringer		214 436	-8 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	171 700 000	171 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	205 871	31 247
Sum varige driftsmidler		171 905 871	171 731 247
Sum anleggsmidler		171 905 871	171 731 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		118 987	255 384
Sum fordringer		118 987	255 384
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 226	630 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 226	630 391
Sum omløpsmidler		779 213	885 774
SUM EIENDELER		172 685 084	172 617 020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		147 107	0
Udekket tap		0	-67 329
Sum opptjent egenkapital		147 107	67 329
Sum egenkapital	8	337 107	122 671
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	85 850 000	85 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	85 850 000	85 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		171 700 000	171 700 000
Sum langsiktig gjeld		171 700 000	171 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 260	143 597
Annen kortsiktig gjeld		524 717	650 752
Sum kortsiktig gjeld		647 977	794 349
Sum gjeld		172 347 977	172 494 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 685 084	172 617 020
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	11	171 700 000	171 700 000



Resultatregnskap 2020 Havmannen borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 414 812	1 265 184	1 392 800	1 530 814
Sentralvarmeavgift		130 438	150 433	90 000	150 000
Målingsbasert strøm		59 318	53 404	90 000	50 000
IN andel renter og avdrag		1 688 409	2 000 892	2 146 300	2 146 300
Andre inntekter		151 565	223 181	0	0
Sum inntekter		3 444 542	3 693 095	3 719 100	3 877 114
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	2 550	2 550	2 550	2 550
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Avskrivninger	3	11 626	8 522	8 600	28 600
Revisjonshonorar	4	5 996	7 656	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		98 712	96 460	98 900	98 900
Fakturerte vaktmestertjenester		0	1 200	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	14 249	1 600	1 600
Drift/vedlikehold	5	98 153	184 083	106 000	146 000
Drift/vedlikehold heiser	5	43 323	45 921	34 700	45 000
Kabel-tv/internett		250 604	234 214	250 200	250 200
Forsikringer		72 460	67 093	72 500	72 500
Kommunale avgifter		392 681	461 586	468 200	398 000
Fellesstrøm		39 967	47 652	45 000	45 000
Fjernvarme		382 984	387 956	311 600	320 000
Renhold, fellesareal		70 132	68 192	67 500	67 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		765	1 536	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 018	1 034	2 100	2 100
Telefon og porto		1 471	3 002	500	500
Drift maskiner		0	1 813	2 000	2 000
Andre driftskostnader	6	22 254	18 914	12 500	12 500
Sum kostnader		1 546 266	1 703 633	1 543 450	1 553 950
DRIFTSRESULTAT		1 898 276	1 989 462	2 175 650	2 323 164
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		4 569	4 950	500	500
Rentekostnader		1 688 408	2 003 217	2 146 300	2 146 300
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 683 839	-1 998 267	-2 145 800	-2 145 800
RESULTAT		214 437	-8 805	29 850	177 364
Overført til egenkapital		147 107	0	0	0
Overført udekket tap		0	-8 805	0	0
Overført til dekning av udekket tap		67 329	0	0	0



Balanse 2020 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	171 700 000	171 700 000
Andre anleggsmidler	3	205 871	31 247
Sum anleggsmidler		171 905 871	171 731 247
OMLØPSMIDLER			
Husleierestanse		37 939	94 192
Periodisering kostnader		81 048	72 460
Kundefordringer		0	88 732
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		660 226	630 391
Sum omløpsmidler		779 213	885 774
SUM EIENDELER		172 685 084	172 617 020



Balanse 2020 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opp tjent egenkapital		147 107	0
Udekket tap		0	-67 329
Sum egenkapital	8	337 107	122 671
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	9	85 850 000	85 850 000
Borettsinnskudd	10	85 850 000	85 850 000
Sum langsiktig gjeld		171 700 000	171 700 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 022	23 237
Mellomregning		1 144	841
Leverandørgjeld		122 116	142 756
Påløpte renter		471 695	627 515
Sum kortsiktig gjeld		647 977	794 349
Sum gjeld		172 347 977	172 494 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 685 084	172 617 020
Pantstillelser	11	171 700 000	171 700 000

Havmannen borettslag

Årsregnskap er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur.

Svein Arne Brygfjeld
Styreleder

Ørjan Pedersen
Styremedlem

Line Norrman
Styremedlem



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Særreglene for små foretak er brukt for poster der det foreligger slik valgdgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader og andre inntekter skjer månedlig i takt med levering av tjenestene.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Note 1 - Personalkostnader

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	2 550	2 550
Sum	2 550	2 550

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 50 000,- herav til styrets leder kr 20 000,-



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Note 3 - Eiendeler

	Plenklipper	Automatikk tine-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 609	0
Årets tilgang :	0	186 250
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 609	186 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 884	3 104
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 725	183 146
Årets avskrivninger :	8 522	3 104
Anskaffelsesår :	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 5 996,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2020	2019
6601 Drift/vedlikehold bygg	80 518	129 215
6602 Drift/vedlikehold VVS	2 533	22 187
6603 Drift/vedlikehold elektro	11 078	8 876
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	4 025	23 804
6608 Drift/vedlikehold heiser	43 323	45 921
Sum	141 476	230 003

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2020	2019
7720 Generalforsamling	4 236	635
7740 Kurs for tillitsvalgte i BRL	0	13 800
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 518	4 279
7790 Andre kostnader	14 500	201
Sum	22 254	18 914

Note 7 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Tilgang	Regnsk.verdi UB	Ansk.år
Bygninger	171 700 000	0	171 700 000	2017
Sum	171 700 000		171 700 000	



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Bygninger, avskrivning

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

	2020	2019
Andelskapital	180 000	180 000
Fond til fremtidig vedlikehold	10 000	10 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01	-67 329	-58 524
Årets resultat	214 437	-8 805
Sum egenkapital pr. 31.12	337 107	122 671

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 36.



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt
Formål:	Bygninger
Låne nummer:	93717027971
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	85 850 000
Lånesaldo 01.01:	85 850 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	85 850 000
Saldo 5 år frem i tid:	85 850 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717027971	1	3 300 000	3 300 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 200 000	3 200 000
	1	3 150 000	3 150 000
	5	2 950 000	14 750 000
	2	2 450 000	4 900 000
	3	2 400 000	7 200 000
	2	2 350 000	4 700 000
	2	2 325 000	4 650 000
	3	2 225 000	6 675 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 100 000	2 100 000
	4	2 025 000	8 100 000
	1	1 975 000	1 975 000
	3	1 925 000	5 775 000
	3	1 875 000	5 625 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 93717027971 har første avdrag 30.09.2037 med kr 912 693

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	3 300 000	11 694
	1	3 250 000	11 517
	1	3 200 000	11 340
	1	3 150 000	11 163
	5	2 950 000	10 454
	2	2 450 000	8 682
	3	2 400 000	8 505
	2	2 350 000	8 328
	2	2 325 000	8 239
	3	2 225 000	7 885
	1	2 200 000	7 796
	1	2 175 000	7 708
	1	2 125 000	7 530
	1	2 100 000	7 442

195 Havmannen borettslag



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Pantegjeld

4	2 025 000	7 176
1	1 975 000	6 999
3	1 925 000	6 822
3	1 875 000	6 645

IN-lån

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld.



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Note 10 - Borettsinnskudd

	2020	2019
2250 Borettsinnskudd	85 850 000	85 850 000
Sum	85 850 000	85 850 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 171 700 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 171 700 000,- pr. 31.12.20



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

Disponible midler

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	91 424	91 708
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	214 437	-8 805
Tilbakeføring avskrivninger	11 626	8 522
Påkostninger	-186 250	0
B. Årets endring disponible midler	39 813	-283
C. Disponible midler	131 237	91 424
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	779 213	885 774
Kortsiktig gjeld	-647 977	-794 349
Disponible midler	131 237	91 424



Resultat og balanse med noter for Havmannen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Havmannen borettslag

Styreleder	Svein Arne Brygfjeld (sign.)	12.03.2021
Styremedlem	Line Norrman (sign.)	11.03.2021
Styremedlem	Ørjan Pedersen (sign.)	11.03.2021



KPMG AS
Midtregate 10
Postboks 72
8601 Mo i Rana

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 13 95 80
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i borettslaget Havmannen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Havmannen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 214 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnrøkke: ZZBE3-IZKYG-63K6D-UZQOC-TOKE8-JFUNJ



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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Mo i Rana, 12. mars 2021
KPMG AS

John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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 Eilif Johansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-2890353

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-12 10:36:03Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZZBE3-IZKYG-63K6D-U2QOQ-TOKE8-JFUNJ

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>



KPMG AS
Midtregate 10
Postboks 72
8601 Mo i Rana

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 75 13 95 80
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i borettslaget Havmannen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Havmannen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 214 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statistiserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tynset
Bodo	Kragerø	Stavanger	Ålesund
Drammen	Kristiansand		

Penneo Dokumentnøkkel: ZZBF3-JZYK-63X6D-U200Q-TOKEB-JFUNJ



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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Mo i Rana, 12. mars 2021
KPMG AS

John Eilif Johansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)