



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVEGATEN 46 AS
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 311 087	1 202 820
Annen driftsinntekt	3	146 213	145 800
Sum inntekter		1 457 300	1 348 620
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5-10	1 069 148	820 600
Sum kostnader		1 183 248	934 700
Driftsresultat		274 052	413 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 657	3 007
Bonus Gjensidige		17 317	16 719
Sum finansinntekter		23 974	19 726
Annen rentekostnad		322 011	196 630
Sum finanskostnader		322 011	196 630
Netto finans		-298 037	-176 904
Ordinært resultat før skattekostnad		-23 985	237 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 985	237 016
Årsresultat		-23 985	237 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-23 986	237 016
Sum overføringer og disponeringer		-23 986	237 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		7 042 000	7 042 000
Sum anleggsmidler		7 042 000	7 042 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 299	12 951
Andre fordringer		0	37 187
Sum fordringer		4 299	50 138
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		109 149	345 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 149	345 844
Sum omløpsmidler		113 448	395 982
SUM EIENDELER		7 155 448	7 437 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Opptjent egenkapital			
Fond		1 016 442	1 016 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap	13	297 966	273 980
Sum opptjent egenkapital		718 476	742 462
Sum egenkapital		831 876	855 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 756 771	6 063 158
Sum annen langsiktig gjeld		5 756 771	6 063 158
Sum langsiktig gjeld		5 756 771	6 063 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 086	-5 372
Skyldige offentlige avgifter		116 950	14 100
Annen kortsiktig gjeld	14-16	408 764	510 234
Sum kortsiktig gjeld		566 800	518 962
Sum gjeld		6 323 571	6 582 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 155 447	7 437 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591512

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 977 610
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAVEGATEN 46 AS
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 311 087	1 202 820
Annen driftsinntekt	3	146 213	145 800
Sum inntekter		1 457 300	1 348 620
Kostnader			
Lønnskostnad	4-5	114 100	114 100
Annen driftskostnad	5-10	1 069 148	820 600
Sum kostnader		1 183 248	934 700
Driftsresultat		274 052	413 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 657	3 007
Bonus Gjensidige		17 317	16 719
Sum finansinntekter		23 974	19 726
Annen rentekostnad		322 011	196 630
Sum finanskostnader		322 011	196 630
Netto finans		-298 037	-176 904
Ordinært resultat før skattekostnad		-23 985	237 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 985	237 016
Årsresultat		-23 985	237 016
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-23 986	237 016
Sum overføringer og disponeringer		-23 986	237 016



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

11

7 042 000

7 042 000

Sum varige driftsmidler

7 042 000

7 042 000

Sum anleggsmidler

7 042 000

7 042 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

4 299

12 951

Andre fordringer

0

37 187

Sum fordringer

4 299

50 138

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

109 149

345 844

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

109 149

345 844

Sum omløpsmidler

113 448

395 982

SUM EIENDELER

7 155 448

7 437 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

12

113 400

113 400

Sum innskutt egenkapital

113 400

113 400

Opptjent egenkapital

Fond

1 016 442

1 016 442

Udekket tap

13

297 966

273 980

Sum opptjent egenkapital

718 476

742 462

Sum egenkapital

831 876

855 862

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	5 756 771	6 063 158
Sum annen langsiktig gjeld		5 756 771	6 063 158
Sum langsiktig gjeld		5 756 771	6 063 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 086	-5 372
Skyldige offentlige avgifter		116 950	14 100
Annen kortsiktig gjeld	14-16	408 764	510 234
Sum kortsiktig gjeld		566 800	518 962
Sum gjeld		6 323 571	6 582 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 155 447	7 437 982



Organisasjonsnr: 929 977 610
HAVEGATEN 46 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	27.00	4200.00	113400.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Boligaksjeselskap	27.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	27.00	100.00%	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102201.00	126448.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14410.00	17829.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	116611.00	144277.00

Note
5

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	50000.00		



Styrehonorar

Note
4-5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



HAVEGATEN 46 AS

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
DRIFTSINTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 311 087	1 202 820	1 203 000	1 425 549
Andre driftsinntekter	3	146 213	145 800	145 800	155 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 457 300	1 348 620	1 348 800	1 580 549
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Styreonorar	5	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	6	10 625	10 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		52 500	50 000	52 500	55 000
Vedlikehold bygninger	7	277 691	18 271	100 000	100 000
Fræmmede tjenester	8	121 323	142 839	130 000	130 000
Trappevask		38 250	39 263	42 000	40 000
Utgifter Kabel-TV		67 679	112 626	128 000	0
Utgifter Internett		62 088	62 088	62 000	62 000
Forsikringer		165 987	153 106	166 000	181 000
Kommunale avgifter	9	246 962	209 335	246 000	282 000
Energi og strøm		14 451	15 376	30 000	20 000
Andre driftskostnader	10	11 591	7 697	8 000	10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 183 248	934 700	1 089 600	1 005 100
DRIFTSRESULTAT		274 052	413 920	259 200	575 449
FINANSINTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		6 657	3 007	0	0
Bonus Gjensidige Forsikring		17 317	16 719	17 000	18 000
Rentekostnader		322 011	196 630	286 230	365 000
FINANSRESULTAT		-298 038	-176 905	-269 230	-347 000
ÅRSRESULTAT		-23 986	237 015	-10 030	228 449
Overføringer:					
Overført til annen egnekapital		-23 986	237 015		
Avdrag lån		328 883	371 328	335 558	315 906
Endring disponible midler		-352 869	-134 313	-345 588	-87 457



HAVEGATEN 46 AS

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	7 042 000	7 042 000
Sum varige driftsmidler		7 042 000	7 042 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 042 000	7 042 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		4 299	12 951
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Forskuddsbetalt kostnad		0	37 187
Bankinnskudd		109 149	345 844
Sum omløpsmidler		113 448	395 982
SUM EIENDELER		7 155 448	7 437 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	113 400	113 400
Sum innskutt egenkapital		113 400	113 400
Overkursfondet		1 016 442	1 016 442
Annøen egenkapital	13	-297 966	-273 980
Sum opptjent egenkapital		718 476	742 462
SUM EGENKAPITAL		831 876	855 862
LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	14	5 756 771	6 063 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 756 771	6 063 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 086	-5 372
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 637	29 890
Skyldig offentlige myndigheter	14	116 950	14 100
Neste års avdrag pantelån	15	313 062	335 558
Påløpte kostnader	16	64 065	144 786
Sum kortsiktig gjeld		566 801	518 962
SUM GJELD		6 323 572	6 582 120
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		7 155 448	7 437 982
PANTSTILLELSER	16	9 200 000	9 200 000

Oslo, 31.12.2023/12.03.2024

Per Roar Jari
(Styremedlem)

Hanne Fagerjord Karlsen
(Styremedlem)

Adrian Souyris Strumse
(Styremedlem)



NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapsperiode

Regnskapet omfatter perioden fra 1. januar - 31. desember 2023.

Små foretak

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene om små foretak i regnskapsloven av 17. juli 1998.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperioden er oppført som langsiktig gjeld.

Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnadsførelse skjer etter sammenstillingsprinsippet. Dette betyr at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler

Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (regnskapslovens § 5-2). Kundefordringene er særskilt vurdert med hensyn til usikre forhold. Det er ikke foretatt avsetning for usikre fordringer i regnskapet for 2023.

Anleggsmidler

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost (regnskapsloven § 5-3). Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter fornuftig avskrivningsplan. Ved verdifall som forventes å være av ikke forbigående karakter nedskrives anleggsmidlene til virkelig verdi. Nedskrivningen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Gjeld

Vurderingsreglene for omløpsmidler og anleggsmidler er analogisk benyttet for gjeldspostene i regnskapet (regnskapsloven § 5-13).

Endring av regnskapsprinsipper

Det er ikke gjort endring av regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

Note 2: Innkrevde fellekostnader

Fellesutgifter	653 004
Innbetalt finanskostnader	658 083
Sum fellekostnader	1 311 087

Note 3: Andre driftsinntekter

Innbet. vaktmester	145 800
Annen inntekt	413
Sum andre driftsinntekter	146 213

Note 4: Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum personalkostnader	14 100

Selskapet har p.t. ingen faste ansatte.

Note 5: Styrehonorar

Honorar til styret for styreperioden 2022 er kr. 100 000, honoraret er avsatt, ikke utbetalt.

**Note 6: Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar	10 625
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.	

Note 7: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	261 658
Vedlikehold utearealer	5 960
Serviceavtale/repr. brannanlegg 2020	10 073
Sum vedlikehold	277 691

Note 8: Fremmede tjenester

Containertømming	1 513
Vaktmester v/byrå	108 000
Husleieservice	9 936
Grassklipping v/byrå	1 875
Sum fremmede tjenester	121 323

Note 9: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	238 001
Eiendomsskatt	8 961
Sum kommunale avgifter	246 962

Note 10: Andre driftskostnader

Møteutgifter	3 175
Andre driftskostnader	3 814
Kontingenter	1 990
Bankgebyrer	2 612
Sum andre driftskostnader	11 591

Note 11: Bygninger

	Bygninger	Påkostninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1	153 000	6 889 000	7 042 000
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12	153 000	6 889 000	7 042 000
Årets ordinære avskrivninger	0	0	0

Note 12: Selskapskapital

Aksjekapitalen består av 27 aksjer à kr. 4 200, totalt kr. 113 400.

Note 13: Annen egenkapital

Annen egenkapital pr. 1.1.	-273 980
Årets resultat	-23 986
Sum annen egenkapital	-297 966

Note 14: Skyldig offentlige myndigheter

Skyldig skattetrekk	88 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	28 200
Sum skyldig offentlige myndigheter	116 950



Note 15: Pantelån

Lånegiver	Handelsbanken	Husbanken	
Opprinnelig låneår	2014	2002	
Løpetid	25 år	30 år	
Innfrielsesår	2039	2032	
Rente	7,00%	4,23%	Totalt
Opprinnelig lånebeløp	6 500 000	3 100 000	9 600 000
Nedbetalt tidligere	1 737 376	1 463 908	3 201 284
Nedbetalt i år ordinære avdrag	184 711	144 172	328 883
Sum pantelån før overføring neste års avdrag	4 577 913	1 491 920	6 069 833
Neste års avdrag overført kortsiktig gjeld	174 506	138 556	313 062
Netto pantelån etter overføring neste års avdrag	4 403 407	1 353 364	5 756 771

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

	2023	2022
Pantelån	4 309 182	4 588 789

Note 16: Påløpte kostnader

Påløpne renter	44 345
Påløpne strøm desember	1 045
Påløpne kostnader vaktmester desember	16 500
Påløpet datakostnad	2 176
Sum påløpte kostnader	64 065

Note 16: Pantstillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 600 000 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 en bokført verdi på kr. 7 042 000.
Premiegrunnlaget fullverdiforsikring: kr. 105 691 188



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Havegaten 46 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havegaten 46 AS som viser et underskudd på NOK 23 986. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.



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. Feilinformasjon kan 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>

Oslo, 14. juni 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor