



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	911 935 570
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HARSTADHAMN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	5. etasje Strandgata 8 9008 TROMSØ

### 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:	Helge Schjølberg
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, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 751 026	3 657 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 428 112</b>	<b>4 340 017</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	102 148	111 442
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	2 018 440	1 432 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 120 589</b>	<b>1 544 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 307 523</b>	<b>2 795 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>8 534</b>	<b>9</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>457 741</b>	<b>316 497</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-449 207</b>	<b>-316 488</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 630 438</b>	<b>2 113 591</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 630 438</b>	<b>2 113 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 858 316</b>	<b>2 479 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 858 316	2 479 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 858 316</b>	<b>2 479 357</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	18,22	117 450 000	117 450 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>117 450 000</b>	<b>117 450 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>117 550 674</b>	<b>117 550 009</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 221	0
Andre fordringer		179 881	152 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 102</b>	<b>152 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	633 773	380 315
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>533 099</b>	<b>280 306</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>724 200</b>	<b>432 806</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 274 875</b>	<b>117 982 815</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 502 837</b>	<b>12 023 480</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 536 153</b>	<b>14 677 837</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	54 601 643	56 220 536
Øvrig langsiktig gjeld	20,22	46 980 000	46 980 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>101 581 643</b>	<b>103 200 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 581 643</b>	<b>103 200 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 645	37 212
Skyldige offentlige avgifter		1 759	1 649
Annen kortsiktig gjeld	21,22, 23	138 675	65 582
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 079</b>	<b>104 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 738 722</b>	<b>103 304 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 274 875</b>	<b>117 982 815</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614201

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 911 935 570  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HARSTADHAMN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 5. etasje  
Strandgata 8  
9008 TROMSØ

**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: Helge Schjølberg  
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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 911 935 570  
HARSTADHAMN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 751 026	3 657 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 428 112</b>	<b>4 340 017</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	102 148	111 442
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 018 440	1 432 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 120 589</b>	<b>1 544 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 307 523</b>	<b>2 795 845</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>8 534</b>	<b>9</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>457 741</b>	<b>316 497</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-449 207</b>	<b>-316 488</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 630 438</b>	<b>2 113 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 858 316</b>	<b>2 479 357</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 858 316	2 479 357
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 858 316</b>	<b>2 479 357</b>



Organisasjonsnr: 911 935 570  
HARSTADHAMN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**

**Varige driftsmidler**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18,22 117 450 000 117 450 000  
Sum varige driftsmidler 117 450 000 117 450 000

Sum anleggsmidler 117 550 674 117 550 009

**Omløpsmidler**

**Varer**

**Fordringer**

Kundefordringer 11 221 0  
Andre fordringer 179 881 152 500  
Sum fordringer 191 102 152 500

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter og lignende 19 633 773 380 315  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 533 099 280 306

Sum omløpsmidler 724 200 432 806

SUM EIENDELER 118 274 875 117 982 815

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**

**Innskutt egenkapital**

**Opptjent egenkapital**

Sum opptjent egenkapital 14 502 837 12 023 480

Sum egenkapital 16 536 153 14 677 837

**Gjeld**

**Langsiktig gjeld**

**Annen langsiktig gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner 22,23 54 601 643 56 220 536  
Øvrig langsiktig gjeld 20,22 46 980 000 46 980 000  
Sum annen langsiktig gjeld 101 581 643 103 200 536



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 581 643</b>	<b>103 200 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 645	37 212
Skyldige offentlige avgifter		1 759	1 649
Annen kortsiktig gjeld	21, 22, 23	138 675	65 582
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 079</b>	<b>104 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 738 722</b>	<b>103 304 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 274 875</b>	<b>117 982 815</b>



Organisasjonsnr: 911 935 570  
HARSTADHAMN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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**



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Harstadhamn Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harstadhamn Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 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 konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 20. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Pemco document key: QJJBV-EY28E-63E01-FYDMJ-KZD4X-Y5WVE



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-20 11:08:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJUBV-EY28E-63E01-FYDMJJ-K2JDX-Y5WWE

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>



		<b>Årsregnskap 2022 Harstadhamn Borettslag</b>			
	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 581 927	3 563 172	3 444 232	3 932 331
IN-nedkvitteing		677 086	677 086	682 253	608 774
Andre driftsinntekter	2	169 099	144 000	213 532	30 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 428 112</b>	<b>4 384 258</b>	<b>4 340 017</b>	<b>4 571 105</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	42 148	45 105	46 442	47 105
Styrehonorar	4	60 000	60 000	65 000	60 000
Revisjonshonorar	5	7 169	7 169	6 511	8 000
Forretningsførerhonorar		73 524	73 526	71 040	73 526
Konsulenttjenester	6	5 100	4 375	4 375	4 375
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	577 610	80 000	96 461	87 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	13 365	7 500	103 531	15 000
Annet vedlikehold	9	40 512	25 000	34 182	47 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	69 363	71 400	0	42 000
Kostnader TV/Internett		223 781	216 720	211 529	229 320
Forsikringskader	11	10 000	0	0	0
Forsikring	12	98 473	98 516	88 142	117 100
Kontingenter		10 500	10 500	12 306	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	570 855	509 071	499 645	510 000
Energi og brensel	14	220 503	320 100	217 661	230 000
Andre driftskostnader	15	97 685	97 818	87 348	107 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 120 589</b>	<b>1 626 801</b>	<b>1 544 173</b>	<b>1 587 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 307 523</b>	<b>2 757 457</b>	<b>2 795 845</b>	<b>2 983 179</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	8 534	272	9	272
Finanskostnader	17	457 741	370 098	316 497	926 789
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-449 207</b>	<b>-369 826</b>	<b>-316 488</b>	<b>-926 517</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 858 316</b>	<b>2 387 632</b>	<b>2 479 357</b>	<b>2 056 662</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		1 858 316	0	2 479 357	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 858 316</b>	<b>0</b>	<b>2 479 357</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		328 365	328 365	201 487	567 123
Periodens resultat		1 858 316	2 387 632	2 479 357	2 056 662
Avdrag på lån		-1 491 807	-1 548 892	-1 570 217	-1 296 799
Opptak av lån		550 000	0	0	0
IN nedkvitteing		-677 086	-677 086	-682 253	-608 774
Innskudd øremerkede midler		-665	-25 000	-100 009	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>238 758</b>	<b>136 654</b>	<b>126 878</b>	<b>151 089</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>567 123</b>	<b>465 019</b>	<b>328 365</b>	<b>718 212</b>



## Balanse desember 2022 Harstadhamn Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 22	117 450 000	117 450 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>117 450 000</b>	<b>117 450 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	19	100 674	100 009
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 674</b>	<b>100 009</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>117 550 674</b>	<b>117 550 009</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		11 221	0
Forskuddsfakturerte kostnader		121 806	107 974
Kundefordringer		25 000	44 526
Fordring finansieringsforetak		33 075	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>191 102</b>	<b>152 500</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		531 884	279 226
Innestående på skatetrekkkonto		1 215	1 080
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>533 099</b>	<b>280 306</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>724 200</b>	<b>432 806</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 274 875</b>	<b>117 982 815</b>

Harstadhamn Borettslag



## Balanse desember 2022 Harstadhamn Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital 01.01		14 502 837	12 023 480
Årets endringer i egenkapital		1 858 316	2 479 357
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>16 536 153</b>	<b>14 677 837</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	22, 23	54 601 643	56 220 536
Borettsinnskudd	20, 22	46 980 000	46 980 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>101 581 643</b>	<b>103 200 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	193
Leverandørgjeld		16 645	37 212
Skyldig off. myndigheter		1 759	1 649
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 654	5 149
Påløpne renter		23 323	9 259
Påløpne avdrag	22, 23	42 046	50 981
Annen kortsiktig gjeld	21	68 652	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>157 079</b>	<b>104 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 738 722</b>	<b>103 304 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 274 875</b>	<b>117 982 815</b>

31.12.22

Harstadhamn Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Helge Schjølberg  
Styreleder

Trine Bruun Harberg  
Styremedlem

Martin Nilsen  
Styremedlem

Harstadhamn Borettslag



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### 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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 367 460	1 367 460	1 302 360	1 419 423
Parkeringsleie	18 000	18 000	18 000	18 000
Renter og avdrag lån måler	8 820	0	0	33 647
Renter lån	431 700	370 116	314 370	902 503
Ventilasjonsanlegg	42 000	42 000	42 000	42 000
TV - Internett	216 720	216 720	195 720	229 320
Avdrag lån	1 497 227	1 548 876	1 569 846	1 287 438
Elbil lading	0	0	1 936	0
<b>Sum</b>	<b>3 581 927</b>	<b>3 563 172</b>	<b>3 444 232</b>	<b>3 932 331</b>

Borettslaget består av 35 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	16 727	0	13 524	15 000
Andre inntekter	152 372	144 000	200 008	15 000
<b>Sum</b>	<b>169 099</b>	<b>144 000</b>	<b>213 532</b>	<b>30 000</b>

Andre inntekter er:

Andel reklamasjonskostnader til Holstneset Eiendom AS kr 125 000.

Perlen brl sin andel av levering og montering av vannmåler kr 20 627.

Perlen brl sin andel av Pkt.10 Bruk, ansvar og kostnadsfordeling kr 17 500.

Perlen brl er viderefakturert festemateriell og bits, felles takterasse kr 497.

Administrasjonsgebyr Perlen brl viderefakturering Statkraft Varme AS kr 3 000.

Tilskudd fra Harstad kommune for brøyting 2022 kr 5 374.

Korreksjon tilskudd fra Harstad kommune for brøyting år 2021, som er overført til Perlen brl og Sameiet Harstad Brygge kr - 19 626

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	32 538	35 000	36 000	37 000
Påløpte feriepenger	4 653	5 005	5 148	5 005
Arbeidsgiveravgift	4 719	5 100	5 031	5 100
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	237	0	263	0
<b>Sum</b>	<b>42 148</b>	<b>45 105</b>	<b>46 442</b>	<b>47 105</b>

Borettslaget har vaktmester i deltidstilling

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	60 000	60 000	65 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>65 000</b>	<b>60 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Harstadhamn Borettslag - noter



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	7 169	7 169	6 511	8 000
<b>Sum</b>	<b>7 169</b>	<b>7 169</b>	<b>6 511</b>	<b>8 000</b>

Revisjonshonoraret består i sin helhet av ordinær revisjon inkl. mva. uten konsulenttjenester.

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	5 100	4 375	4 375	4 375
<b>Sum</b>	<b>5 100</b>	<b>4 375</b>	<b>4 375</b>	<b>4 375</b>

Årlig administrasjonshonorar IN-ordning kr 4 375, samt kr 725 for bistand ifm. varselbrev felleskostnader.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	11 610	20 000	36 064	22 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	507 431	0	10 252	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	12 269	10 000	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	46 300	50 000	50 145	50 000
<b>Sum</b>	<b>577 610</b>	<b>80 000</b>	<b>96 461</b>	<b>87 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 450	0	68 941	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	3 125	7 500	25 590	5 000
Reparasjon og vedlikehold heis	7 790	0	9 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>13 365</b>	<b>7 500</b>	<b>103 531</b>	<b>15 000</b>

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

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	39 426	25 000	34 182	47 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	219	0	0	0
Annet vedlikehold	866	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>40 512</b>	<b>25 000</b>	<b>34 182</b>	<b>47 000</b>

## Harstadhamn Borettslag - noter



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale heis	22 875	9 300	0	10 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	1 969	0	0	2 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	44 520	32 100	0	30 000
Drifts- og serviceavtale VVS	0	30 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>69 363</b>	<b>71 400</b>	<b>0</b>	<b>42 000</b>

### Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	-17 612	0	0	0
Kostnad forsikringskade	27 612	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Egenandel.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	94 960	91 416	84 104	110 000
Premie sikringsfond felleskostnader	3 513	7 100	4 037	7 100
<b>Sum</b>	<b>98 473</b>	<b>98 516</b>	<b>88 142</b>	<b>117 100</b>

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	323 859	276 949	267 523	260 000
Eiendoms- og festeavgift	246 996	232 122	232 122	250 000
<b>Sum</b>	<b>570 855</b>	<b>509 071</b>	<b>499 645</b>	<b>510 000</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	32 943	36 100	40 952	30 000
Fjernvarme	187 561	284 000	176 709	200 000
<b>Sum</b>	<b>220 503</b>	<b>320 100</b>	<b>217 661</b>	<b>230 000</b>

## Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	2 800	0	0	0
Renhold	79 622	76 618	75 970	82 000
Verktøy	0	1 000	0	2 000
Driftsmateriale	0	0	1 166	0
Datautstyr (hardware)	0	0	169	0
Kontorrekvisita	4 954	5 000	5 135	5 000
Kurs, reiser, møter	0	3 000	0	5 000
Porto	0	0	27	0
Gaver	2 214	0	0	0
Styrekostnader	953	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 561	700	1 177	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	490	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	960	1 500	0	2 000
Andre driftskostnader	1 621	10 000	3 214	10 000
<b>Sum</b>	<b>97 685</b>	<b>97 818</b>	<b>87 348</b>	<b>107 000</b>

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	8 534	272	9	272
<b>Sum</b>	<b>8 534</b>	<b>272</b>	<b>9</b>	<b>272</b>

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	457 741	370 098	316 497	926 789
<b>Sum</b>	<b>457 741</b>	<b>370 098</b>	<b>316 497</b>	<b>926 789</b>

Harstadhamn Borettslag - noter



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 2014	
Kostpris opprinnelig	117 450 000
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>117 450 000</b>

Bygningen er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.  
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

<b>Omsetning av andelsleiligheter 2022:</b>	<b>Omsetningsverdi inkl fellesgjeld:</b>
1 stk 2-roms leilighet	2 728 434

### Note 19 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	100 009	0
Innskudd	665	100 009
<b>Sum</b>	<b>100 674</b>	<b>100 009</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 20 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	46 980 000	46 980 000
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>46 980 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

Perlen brl tilskudd brøyting 2021-2022	10 800
Sameiet Harstad Brygge tilskudd brøyting 2021-2022	18 639
Statkraft Varme AS	38 260
Juletre - utlegg	953
<b>Sum:</b>	<b>68 652</b>

### Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	101 623 689	103 251 517
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	117 450 000	117 450 000

## Harstadhamn Borettslag - noter



## Harstadhamn Borettslag - noter

### Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av på et av borettslagets lån, IN-avtale, Husbanken.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Installasjon energimålere	IN-lån
Lånenummer:	16365583661	15321245 1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2014
Rentesats:	4.26 %	1.726 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.11.2051	20.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	550 000	70 470 000
Lånesaldo 01.01:	0	39 225 958
Avdrag i perioden:	5 694	2 495 048
Opptak i perioden:	550 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>544 306</b>	<b>36 730 910</b>
Andelssaldo 01.01:	0	17 045 559
Innbetalt IN i perioden:	0	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	677 086
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>17 368 473</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>544 306</b>	<b>54 099 383</b>

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15321245 1	1	2 254 717	2 254 717
	1	1 877 011	1 877 011
	1	1 794 100	1 794 100
	1	1 761 857	1 761 857
	1	1 708 886	1 708 886
	1	1 701 977	1 701 977
	1	1 685 856	1 685 856
	1	1 635 188	1 635 188
	1	1 609 854	1 609 854
	1	1 605 248	1 605 248
	1	1 593 732	1 593 732
	2	1 536 155	3 072 310
	2	1 471 669	2 943 338
	1	1 467 063	1 467 063
	2	1 425 607	2 851 214
	1	1 379 546	1 379 546
	1	1 273 628	1 273 628
	1	902 808	902 808

## Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

	1	882 080	882 080
	1	845 231	845 231
	1	532 236	532 236
	1	471 201	471 201
	1	454 196	454 196
	1	368 760	368 760
	1	58 871	58 871
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365583661	35	15 552	544 320



Resultat og balanse med noter for Harstadhamn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Harstadhamn Borettslag**

Styreleder	Helge Schjølberg (sign.)	16.04.2023
Styremedlem	Martin Nilsen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Trine Bruun Harberg (sign.)	11.04.2023