



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 698 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Edvard Haug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		335 160	312 084
Sum inntekter		335 160	312 084
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3	499 322	323 098
Sum kostnader		499 322	323 098
Driftsresultat		-164 162	-11 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	359
Sum finansinntekter		148	359
Annen rentekostnad		12	0
Sum finanskostnader		12	0
Netto finans		136	359
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 026	-10 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		-164 026	-10 655
Årsresultat		-164 026	-10 655
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 026	-10 655
Sum overføringer og disponeringer		-164 026	-10 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	20 143 851	20 143 851
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	0
Sum fordringer		2 218	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 853	219 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 853	219 885
Sum omløpsmidler		52 071	219 885
SUM EIENDELER		20 195 922	20 363 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	104 191	268 217
Sum opptjent egenkapital		104 191	268 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		149 191	313 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	20 045 000	20 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Sum langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 731	1 945
Annen kortsiktig gjeld		0	3 573
Sum kortsiktig gjeld		1 731	5 518
Sum gjeld		20 046 731	20 050 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 195 922	20 363 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624529

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 698 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Edvard Haug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		335 160	312 084
Sum inntekter		335 160	312 084
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3	499 322	323 098
Sum kostnader		499 322	323 098
Driftsresultat		-164 162	-11 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		148	359
Sum finansinntekter		148	359
Annen rentekostnad		12	0
Sum finanskostnader		12	0
Netto finans		136	359
Ordinært resultat før skattekostnad		-164 026	-10 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		-164 026	-10 655
Årsresultat		-164 026	-10 655
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-164 026	-10 655
Sum overføringer og disponeringer		-164 026	-10 655



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	20 143 851	20 143 851
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	0
Sum fordringer		2 218	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 853	219 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 853	219 885
Sum omløpsmidler		52 071	219 885
SUM EIENDELER		20 195 922	20 363 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	104 191	268 217
Sum opptjent egenkapital		104 191	268 217
Sum egenkapital		149 191	313 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	20 045 000	20 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000



Sum langsiktig gjeld	20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 731	1 945
Annen kortsiktig gjeld	0	3 573
Sum kortsiktig gjeld	1 731	5 518
Sum gjeld	20 046 731	20 050 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 195 922	20 363 736



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 45 Havutsikten Borettslag

	Note	Resultat 31.12.22	Resultat 31.12.21
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		335 160	312 084
Sum inntekter		335 160	312 084
Driftskostnader			
Revisjonshonorar	2	5 299	4 818
Vedlikehold	3	241 300	53 555
Brøyting / strøing / plenklipping		6 881	8 563
Forretningsførerhonorar		26 685	25 812
Forsikring		41 256	39 248
Kommunale avgifter		147 632	156 035
Energi, strøm		26 728	31 501
Fellesareal		0	0
Andre driftsutgifter		3 541	3 566
Sum driftskostnader		499 322	323 098
Driftsresultat		-164 162	-11 014
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		148	359
Rentekostnad		12	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		136	359
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		-164 026	-10 655
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		-164 026	-10 655

45 Havutsikten Borettslag



BALANSE Havutsikten Borettslag 2022 org nr: 989 698 656

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	7	53 851	53 851
Bygninger	4, 7	20 090 000	20 090 000
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	0
Sum fordringer		2 218	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		49 853	219 885
Sum bankinnskudd		49 853	219 885
Sum omløpsmidler		52 071	219 885
SUM EIENDELER		20 195 922	20 363 736



BALANSE Havutsikten Borettslag 2022 org nr: 989 698 656

	Note	Regnskap Pr 31.12.22	Regnskap Pr 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	5	45 000	45 000
Opptjent egenkapital	6	104 191	268 217
Sum egenkapital		149 191	313 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	7	20 045 000	20 045 000
Sum langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 573
Leverandørgjeld		1 731	1 945
Sum kortsiktig gjeld		1 731	5 518
Sum gjeld		20 046 731	20 050 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 195 922	20 363 736

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Edvard Haug
Leder

Kari Kathrine Fosso
Nestleder

Knut Petter Frødricksen
Styremedlem

45 Havutsikten Borettslag



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler	214 366	225 021
B. Endringer disponible midler		
Resultat	-164 026	-10 655
B. Endringer disponible midler	-164 026	-10 655
C. Disponible midler UB	50 340	214 366
Omløpsmidler	52 071	219 885
- Kortsiktig gjeld	1 731	5 518
= Disponible midler	50 340	214 366

Havutsikten Borettslag



Noter

Note 2 - Revisjon

	2022	2021
6700 REVISJON	5 299	4 818
Sum	5 299	4 818

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	214 027	1 250
6602 VEDLIKEHOLD VVS	0	16 425
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 583	9 312
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	778	3 255
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	10 500	7 738
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	11 413	15 576
Sum	241 300	53 555

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



Noter

Note 4 - Eiendeler

	Tomt 2015	Bygninger 2006	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	53 851	20 090 000	20 143 851
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	53 851	20 090 000	20 143 851
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	53 851	20 090 000	20 143 851

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

Note 5 - Andelskapital

	Å kr	Sum
9 andeler	5 000	45 000
Sum andeler		45 000

Note 6 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	45 000	45 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	268 217	278 872
Årets resultat	-164 026	-10 655
Sum egenkapital pr 31.12	149 191	313 217

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	2022	2021
Gjeld sikret med pant		
Borettsinnskudd	20 045 000	20 045 000
Sum	20 045 000	20 045 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	20 090 000	20 090 000
Tomt	53 851	53 851
Sum	20 143 851	20 143 851

Havutsikten Borettslag



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, 3770 Kragerø
Postboks 230, 3781 Kragerø

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 B/L Havutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/L Havutsikten 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:

- 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,



Building a better
working world

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 modifierer vår konklusjon. 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 rettvisende 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.

Kragerø, 10.mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1ZA26-1UJBU-JSOOP-B4J52-4UJ68-62N70



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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-3033019

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-10 11:08:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1ZA26-1UJBU-JSOOP-B4J52-4UJ68-62N70

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>