



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	924 660 279
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	INDRE HAVNEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget Usbl Tassebekkveien 354 3160 STOKKE

### 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:	Ingrid Aubell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	7 947 791	5 429 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 947 791</b>	<b>5 429 394</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	20 757	20 757
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 828 453	2 331 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 940 489</b>	<b>2 443 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 007 302</b>	<b>2 986 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 396	10 159
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 396</b>	<b>10 159</b>
Annen rentekostnad		4 738 329	2 545 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 738 329</b>	<b>2 545 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 708 933</b>	<b>2 535 702</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 369	450 423
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 369</b>	<b>450 423</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	257 255 000	257 255 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	152 222	172 979
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>257 407 222</b>	<b>257 427 979</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>257 407 222</b>	<b>257 427 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 058	20 272
Andre fordringer		158 893	375 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>169 951</b>	<b>396 219</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		514 984	552 201
<b>Sum investeringer</b>		<b>514 984</b>	<b>552 201</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 863	465 875
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 031 863</b>	<b>465 875</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 716 797</b>	<b>1 414 295</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		845 080	546 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>590 080</b>	<b>291 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>845 080</b>	<b>546 711</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	102 914 314	109 295 087
Øvrig langsiktig gjeld	10	154 605 000	148 305 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 519 314</b>	<b>257 600 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 519 314</b>	<b>257 600 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 456	178 487
Annen kortsiktig gjeld		652 169	516 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>759 625</b>	<b>695 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 278 939</b>	<b>258 295 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	257 519 314	257 600 087



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 454811

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 660 279  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: INDRE HAVNEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl  
Torget 6A  
3181 HORTEN

#### 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: Ingrid Aubell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 924 660 279  
INDRE HAVNEBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	7 947 791	5 429 395
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 947 791</b>	<b>5 429 394</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	20 757	20 757
Annen driftskostnad	5,6,7,8	2 828 453	2 331 233
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 940 489</b>	<b>2 443 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 007 302</b>	<b>2 986 125</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 396	10 159
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 396</b>	<b>10 159</b>
Annen rentekostnad		4 738 329	2 545 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 738 329</b>	<b>2 545 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 708 933</b>	<b>2 535 702</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>298 368</b>	<b>450 423</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		298 369	450 423
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>298 369</b>	<b>450 423</b>



Organisasjonsnr: 924 660 279  
INDRE HAVNEBY BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	257 255 000	257 255 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	152 222	172 979
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>257 407 222</b>	<b>257 427 979</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>257 407 222</b>	<b>257 427 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 058	20 272
Andre fordringer		158 893	375 947
<b>Sum fordringer</b>		<b>169 951</b>	<b>396 219</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		514 984	552 201
<b>Sum investeringer</b>		<b>514 984</b>	<b>552 201</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 031 863	465 875
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 031 863</b>	<b>465 875</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 716 797</b>	<b>1 414 295</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		845 080	546 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>590 080</b>	<b>291 711</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>845 080</b>	<b>546 711</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	102 914 314	109 295 087
Øvrig langsiktig gjeld	10	154 605 000	148 305 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>257 519 314</b>	<b>257 600 087</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 519 314</b>	<b>257 600 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 456	178 487
Annen kortsiktig gjeld		652 169	516 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>759 625</b>	<b>695 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 278 939</b>	<b>258 295 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	11	257 519 314	257 600 087



Organisasjonsnr: 924 660 279  
INDRE HAVNEBY 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**



## Årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>718 818</b>	<b>333 551</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	298 369	450 423
Tilbakeføring av avskrivning	20 757	20 757
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 380 773	-85 913
Endringer i andre langsiktige poster	6 300 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>238 354</b>	<b>385 267</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>957 172</b>	<b>718 818</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 716 797	1 414 295
Kortsiktig gjeld	-759 625	-695 476
<b>C. Disponible midler</b>	<b>957 172</b>	<b>718 818</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 947 791	5 354 426	6 789 280	8 745 853
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 947 791</b>	<b>5 354 426</b>	<b>6 789 280</b>	<b>8 745 853</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	0	74 969	100 000	100 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>74 969</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 947 791</b>	<b>5 429 394</b>	<b>6 889 280</b>	<b>8 845 853</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	20 757	20 757	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		297 904	263 844	360 000	360 000
Kostnad eiendom/lokale	5	459 260	407 856	448 000	348 080
Kommunale avgifter/renovasjon		788 724	651 272	795 000	898 350
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 806	760	27 000	67 000
Reparasjon og vedlikehold	8	515 366	308 381	641 000	775 000
Revisjonshonorar		6 305	5 900	6 500	6 700
Forretningsførerhonorar		116 102	112 830	117 000	123 000
Andre honorar		43 623	73 706	65 500	68 600
Kontorkostnad		17 600	13 078	34 000	21 000
TV/bredbånd		315 966	284 993	290 000	320 000
Kontingent og gaver		300	1 500	2 000	2 000
Forsikring		234 392	187 165	202 000	252 000
Andre kostnader		23 167	14 323	15 000	35 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 940 489</b>	<b>2 443 270</b>	<b>3 101 280</b>	<b>3 375 010</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>5 007 302</b>	<b>2 986 125</b>	<b>3 788 000</b>	<b>5 470 843</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>5 007 302</b>	<b>2 986 125</b>	<b>3 788 000</b>	<b>5 470 843</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		29 396	10 159	0	0
Rentekostnad		4 738 329	2 545 861	3 705 000	5 391 181
<b>Netto finansposter</b>		<b>4 708 933</b>	<b>2 535 702</b>	<b>3 705 000</b>	<b>5 391 181</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>298 369</b>	<b>450 423</b>	<b>83 000</b>	<b>79 662</b>
Overført til/fra annen egenkapital		298 369	450 423	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>298 369</b>	<b>450 423</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Indre Havneby Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	46 510 900	46 510 900
Bygninger	4	210 744 100	210 744 100
Andre driftsmidler	4	152 222	172 979
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>257 407 222</b>	<b>257 427 979</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		11 058	20 272
Kostnader til avregning		514 984	552 201
Andre kortsiktige fordringer		0	275 866
Forskuddsbetalte kostnader		158 893	100 081
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 031 863	465 875
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 716 797</b>	<b>1 414 295</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>



## Balanse 2023 Indre Havneby Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		255 000	255 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 000</b>	<b>255 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		590 080	291 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>590 080</b>	<b>291 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>845 080</b>	<b>546 711</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	102 914 314	109 295 087
Borettsinnskudd		128 375 000	128 375 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	26 230 000	19 930 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>257 519 314</b>	<b>257 600 087</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		107 456	178 487
Påløpne renter		43 985	21 799
A konto til avregning		450 731	458 281
Annen kortsiktig gjeld		157 453	36 910
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>759 625</b>	<b>695 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>258 278 939</b>	<b>258 295 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 124 018</b>	<b>258 842 274</b>
Pantstillelser	11	257 519 314	257 600 087
Sted: _____	Dato: _____		

Kim Andre Langelo  
Styreleder

Siri Aastad Kvaleid  
Styremedlem

Roy Jensen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter 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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 978 520	2 719 452
3609 Leie parkering	22 800	19 800
3618 Leietillegg strøm	125 056	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 742 069	2 529 712
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	79 346	85 462
<b>Sum</b>	<b>7 947 791</b>	<b>5 354 426</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	74 969
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>74 969</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	80 000
<b>Sum</b>	<b>91 280</b>	<b>91 280</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Tomt	Kjøp av to p-plasser i kjeller	Ladestasjon el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	210 744 100	46 260 900	250 000	207 575
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	210 744 100	46 260 900	250 000	207 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	55 353
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	210 744 100	46 260 900	250 000	152 222
Årets avskrivninger :	0	0	0	20 757
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 51 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 129, b.nr 508 i Horten kommune. Eiertomt på 4 084 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP2732877.



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	76 691	93 368
6341 Brannalarm	16 479	2 411
6360 Annet renhold	53 762	18 750
6361 Fast renhold	91 780	87 056
6362 Skadedyrutryddelse	16 264	0
6390 Andre driftskostnader	16 918	15 885
6391 Snømåking/strøing/feiling	70 894	24 486
6392 Containerleie/tømming	56 880	54 120
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	59 592	111 779
<b>Sum</b>	<b>459 260</b>	<b>407 856</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 938</b>	<b>5 625</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 806	760
<b>Sum</b>	<b>3 806</b>	<b>760</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	6 375	31 423
6611 Vedlikehold heiser	136 433	151 656
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	77 936	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	137 115	23 870
6641 Malerarbeider	26 978	2 731
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 111	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 695	4 250
6663 Vedlikehold ventilasjon	107 722	94 452
<b>Sum</b>	<b>515 366</b>	<b>308 381</b>

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



Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	255 000	0	255 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>255 000</b>	<b>0</b>	<b>255 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	291 711	298 369	590 080
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>291 711</b>	<b>298 369</b>	<b>590 080</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>546 711</b>	<b>298 369</b>	<b>845 080</b>



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Elbil ladere og parkering	Oppføring
Lånenummer:	16364967679	12139680268
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020
Rentesats:	5.20 %	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.03.2060
Opprinnelig lånebeløp:	936 000	128 375 000
Lånesaldo 01.01:	850 087	108 445 000
Avdrag i perioden:	80 773	6 300 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>769 314</b>	<b>102 145 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	328 093	102 145 000
Andelssaldo 01.01:	0	19 930 000
Innbetalt IN i perioden:	0	6 300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>26 230 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>769 314</b>	<b>128 375 000</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139680268	1	4 575 000	4 575 000
	1	4 425 000	4 425 000
	1	4 175 000	4 175 000
	1	3 825 000	3 825 000
	2	3 675 000	7 350 000
	1	3 125 000	3 125 000
	1	2 975 000	2 975 000
	1	2 725 000	2 725 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 550 000	2 550 000
	1	2 500 000	2 500 000
	2	2 475 000	4 950 000
	1	2 425 000	2 425 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	2 325 000	2 325 000
	2	2 225 000	4 450 000
	2	2 200 000	4 400 000
	1	2 175 000	2 175 000
	2	2 100 000	4 200 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 950 000	1 950 000
	2	1 900 000	3 800 000
	1	1 875 000	1 875 000
	2	1 850 000	3 700 000
	2	1 800 000	3 600 000
	1	1 625 000	1 625 000

1261 Indre Havneby Borettslag Org. nr. 924660279



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Langsiktig gjeld

	1	1 600 000	1 600 000
	1	1 325 000	1 325 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 125 000	1 125 000
	1	1 075 000	1 075 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	925 000	925 000
	1	900 000	900 000
	1	675 000	675 000
	1	400 000	400 000
	1	300 000	300 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364967679	1	19 770	19 770
	1	19 605	19 605
	1	19 595	19 595
	2	18 342	36 684
	1	18 313	18 313
	1	17 992	17 992
	1	17 778	17 778
	1	17 594	17 594
	1	17 361	17 361
	1	17 322	17 322
	1	17 147	17 147
	1	16 914	16 914
	1	16 661	16 661
	2	16 632	33 264
	1	16 243	16 243
	1	15 894	15 894
	1	15 631	15 631
	2	15 622	31 244
	1	15 563	15 563
	1	15 398	15 398
	1	14 611	14 611
	5	14 087	70 435
	2	14 019	28 038
	3	13 999	41 997
	3	13 989	41 967
	1	13 931	13 931
	1	13 679	13 679
	1	13 640	13 640
	1	13 562	13 562
	2	13 358	26 716
	1	12 872	12 872
	1	12 843	12 843
	1	12 756	12 756
	1	12 697	12 697
	2	11 405	22 810
	2	10 395	20 790

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Forv. økning

1261 Indre Havneby Borettslag Org. nr. 924660279



## Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

### Langsiktig gjeld

Lån 12139680268 har første avdrag 30.09.2040 med kr 727 593

1	4 575 000	10 863
1	4 425 000	10 507
1	4 175 000	9 913
1	3 825 000	9 082
2	3 675 000	8 726
1	3 125 000	7 420
1	2 975 000	7 064
1	2 725 000	6 470
1	2 625 000	6 233
1	2 600 000	6 173
1	2 550 000	6 055
1	2 500 000	5 936
2	2 475 000	5 877
1	2 425 000	5 758
1	2 350 000	5 580
1	2 345 000	5 568
1	2 325 000	5 520
2	2 225 000	5 283
2	2 200 000	5 224
1	2 175 000	5 164
2	2 100 000	4 986
1	2 000 000	4 749
1	1 950 000	4 630
2	1 900 000	4 511
1	1 875 000	4 452
2	1 850 000	4 393
2	1 800 000	4 274
1	1 625 000	3 858
1	1 600 000	3 799
1	1 325 000	3 146
1	1 200 000	2 849
1	1 125 000	2 671
1	1 075 000	2 552
1	1 000 000	2 374
1	925 000	2 196
1	900 000	2 137
1	675 000	1 603
1	400 000	950
1	300 000	712

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN



Noter årsregnskap 2023 Indre Havneby Borettslag

**Note 11 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	129 144 314
Innskuddskapital	128 375 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>257 519 314</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>257 255 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Indre Havneby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Indre Havneby Borettslag**

Styreleder	Kim Andre Langelo (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Roy Jensen (sign.)	06.03.2024
Varamedlem	Linda Kvalheim (sign.)	07.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Indre Havneby Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Indre Havneby Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som

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

Penneo document key: KAGXK-HFK40-3PCFN-TA35C-KW5QY-HMSWW



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 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 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 regnskapsestimatene 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. 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 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 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.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
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."

### Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-03-13 16:04:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KAIQXK-HFK40-3PCFN-TA35C-KW5QY-HMSWV

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>