



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Svein Arne Brygfjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### 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, 29.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 541 875	3 124 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 541 875</b>	<b>3 124 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	63 060	52 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 147	27 147
Annen driftskostnad	4,5,6	1 467 811	1 466 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 558 017</b>	<b>1 546 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 983 858</b>	<b>1 577 592</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 541	134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 541</b>	<b>134</b>
Annen rentekostnad		2 200 490	1 373 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 200 490</b>	<b>1 373 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 188 949</b>	<b>-1 373 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>794 908</b>	<b>203 866</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>794 908</b>	<b>203 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>794 909</b>	<b>203 867</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 909	203 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>794 909</b>	<b>203 867</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	7,8	171 700 000	171 700 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	151 577	178 724
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>171 851 577</b>	<b>171 878 724</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>171 851 577</b>	<b>171 878 724</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		156 658	101 289
<b>Sum fordringer</b>		<b>156 658</b>	<b>101 289</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 224 074	896 267
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 224 074</b>	<b>896 267</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 380 732</b>	<b>997 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>173 232 310</b>	<b>172 876 281</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		1 145 883	350 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 145 883</b>	<b>350 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>1 335 883</b>	<b>540 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	11	85 850 000	85 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	85 850 000	85 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		177 611	150 729
Annen kortsiktig gjeld		18 816	484 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 427</b>	<b>635 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 896 427</b>	<b>172 335 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 232 310</b>	<b>172 876 281</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	171 700 000	171 700 000



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364862

#### Enheten

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

#### 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: Svein Arne Brygfjeld  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

#### 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, 29.04.2023



Organisasjonsnr: 918 520 104  
HAVMANNEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 541 875	3 124 259
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 541 875</b>	<b>3 124 259</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1,2	63 060	52 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 147	27 147
Annen driftskostnad	4,5,6	1 467 811	1 466 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 558 017</b>	<b>1 546 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 983 858</b>	<b>1 577 592</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 541	134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 541</b>	<b>134</b>
Annen rentekostnad		2 200 490	1 373 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 200 490</b>	<b>1 373 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 188 949</b>	<b>-1 373 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>794 908</b>	<b>203 866</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>794 908</b>	<b>203 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>794 909</b>	<b>203 867</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 909	203 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>794 909</b>	<b>203 867</b>





<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	11	85 850 000	85 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	85 850 000	85 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		177 611	150 729
Annen kortsiktig gjeld		18 816	484 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 427</b>	<b>635 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 896 427</b>	<b>172 335 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 232 310</b>	<b>172 876 281</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	171 700 000	171 700 000



Organisasjonsnr: 918 520 104  
HAVMANNEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

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 2022 Havmannen borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 622 724	1 530 732	1 622 663	1 671 343
Sentralvarmeavgift		254 472	193 416	159 166	269 740
Målingsbasert strøm		0	21 748	53 055	0
IN andel renter og avdrag		2 200 490	1 373 861	1 650 000	3 434 000
Andre inntekter		464 189	4 502	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 541 875</b>	<b>3 124 259</b>	<b>3 484 884</b>	<b>5 375 083</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	1	3 060	2 550	2 907	2 907
Styrehonorar	2	60 000	50 000	60 000	60 000
Avskrivninger	3	27 147	27 147	28 600	28 600
Revisjonshonorar	4	6 463	6 250	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		100 711	100 753	103 700	103 300
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	1 600	1 600
Drift/vedlikehold	5	86 549	111 489	215 000	230 000
Drift/vedlikehold heiser	5	36 440	50 194	45 000	45 000
Kabel-tv/internett		242 316	254 916	255 000	255 000
Forsikringer		83 098	78 397	83 100	126 000
Kommunale avgifter		462 504	432 221	439 850	533 740
Fellesstrøm		45 657	62 199	47 700	50 562
Fjernvarme		330 117	278 893	339 200	359 552
Renhold, fellesareal		61 323	73 809	79 300	79 300
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	525	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		798	1 201	2 100	2 100
Telefon og porto		438	1 152	500	500
Drift maskiner		1 516	0	2 000	2 000
Andre driftskostnader	6	8 312	13 402	14 500	14 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 558 017</b>	<b>1 546 667</b>	<b>1 731 057</b>	<b>1 905 661</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 983 858</b>	<b>1 577 592</b>	<b>1 753 827</b>	<b>3 469 422</b>
<b>FINANSINNTEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		11 541	134	500	500
Rentekostnader		2 200 490	1 373 860	1 650 000	3 434 000
<b>RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-2 188 949</b>	<b>-1 373 726</b>	<b>-1 649 500</b>	<b>-3 433 500</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>794 909</b>	<b>203 867</b>	<b>104 327</b>	<b>35 922</b>
Overført til egenkapital		794 909	203 867	0	0



## Balanse 2022 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	7	4 155 000	0
Bygninger	8	167 545 000	171 700 000
Andre anleggsmidler	3	151 577	178 724
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>171 851 577</b>	<b>171 878 724</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Husleierestanse		65 940	15 281
Periodisering kostnader		90 718	86 008
Kundefordringer		0	0
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		1 224 074	896 267
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 380 732</b>	<b>997 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>173 232 310</b>	<b>172 876 281</b>

195 Havmannen borettslag



## Balanse 2022 Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		1 145 883	350 974
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 335 883</b>	<b>540 974</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	85 850 000	85 850 000
Borettsinnskudd	11	85 850 000	85 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 975
Mellomregning		45	1 186
Leverandørgjeld		177 566	149 543
Påløpte renter		18 816	471 715
Annen kortsiktig gjeld		0	888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 427</b>	<b>635 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>171 896 427</b>	<b>172 335 307</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 232 310</b>	<b>172 876 281</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>171 700 000</b>	<b>171 700 000</b>

Havmannen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Svein Arne Brygfjeld  
Styreleder

Inger Lise Forsmo  
Styremedlem

Ørjan Pedersen  
Styremedlem

195 Havmannen borettslag



## Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntektsføring

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

#### Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### Eiendommer

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

#### Fordringer

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

### Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 060	2 550
<b>Sum</b>	<b>3 060</b>	<b>2 550</b>



## Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 60 000,- herav til styrets leder kr 24 000,-

### Note 3 - Eiendeler

	Plenklipper	Automatikk tine-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 609	186 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 609	186 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 928	40 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 681	145 896
Årets avskrivninger :	8 522	18 625
Anskaffelsesår :	2018	2020
Antatt levetid i år :	5	10

### Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar utgjør kr 6 463,-. Honoraret gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

### Note 5 - Drift/vedlikehold

	2022	2021
6601 Drift/vedlikehold bygg	68 036	90 943
6602 Drift/vedlikehold VVS	12 500	14 974
6603 Drift/vedlikehold elektro	480	2 961
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	5 533	2 612
6608 Drift/vedlikehold heiser	36 440	50 194
<b>Sum</b>	<b>122 990</b>	<b>161 684</b>

### Drift/vedlikehold

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



## Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7420 Gaver	0	2 000
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 469	0
7720 Generalforsamling	3 200	5 388
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	3 643	3 514
7782 Andre bomiljøkostnader	0	2 500
<b>Sum</b>	<b>8 312</b>	<b>13 402</b>

### Note 7 - Tomt

Tomteverdi er vurdert til kr 4 155 000,-.

### Note 8 - Bygninger

Navn	Ansk.kost IB	Korr. til tomt	Regnsk.verdi UB	Ansk.år
<b>Bygninger</b>	<b>171 700 000</b>	<b>- 4 155 000</b>	<b>167 545 000</b>	<b>2017</b>
Sum	171 700 000	- 4 155 000	167 545 000	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Andelskapital	180 000	180 000
Annen innskutt egenkapital	10 000	10 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	350 974	147 107
Årets resultat	794 909	203 867
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 335 883</b>	<b>540 974</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 36.



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

**Note 10 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Eiendomskreditt</b>
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	93717027971
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2057
Opprinnelig lånebeløp:	85 850 000
Lånesaldo 01.01:	85 850 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>85 850 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	85 850 000

**Pantegjeld**

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

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 93717027971 har første avdrag 30.09.2037 med kr 697 806	1	3 300 000	8 941
	1	3 250 000	8 806
	1	3 200 000	8 670
	1	3 150 000	8 535
	5	2 950 000	7 993
	2	2 450 000	6 638
	3	2 400 000	6 503
	2	2 350 000	6 367
	2	2 325 000	6 299
	3	2 225 000	6 028
	1	2 200 000	5 961
	1	2 175 000	5 893

195 Havmannen borettslag



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

**Pantegjeld**

1	2 125 000	5 757
1	2 100 000	5 690
4	2 025 000	5 487
1	1 975 000	5 351
3	1 925 000	5 216
3	1 875 000	5 080

**IN-lån**

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



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	2022	2021
2250 Borettsinnskudd	85 850 000	85 850 000
<b>Sum</b>	<b>85 850 000</b>	<b>85 850 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Bokført verdi av eiendeler, kr 171 700 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 171 700 000,- pr. 31.12.



Noter Havmannen borettslag orgnr: 918 520 104

### Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>362 250</b>	<b>131 237</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	794 909	203 867
Tilbakeføring avskrivninger	27 147	27 147
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>822 055</b>	<b>231 013</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 184 305</b>	<b>362 250</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	1 380 732	997 557
Kortsiktig gjeld	-196 427	-635 307
<b>Disponible midler</b>	<b>1 184 305</b>	<b>362 250</b>

195 Havmannen borettslag



Resultat og balanse med noter for Havmannen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Havmannen borettslag**

Styreleder	Svein Arne Brygfjeld (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Ørjan Pedersen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Inger Lise Forsmo (sign.)	24.03.2023



**KPMG AS**  
Midtre Gate 10  
P.O. Box 72  
N-8601 Mo i Rana

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

Til generalforsamlingen i Havmannen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havmannen 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### 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 avvirket.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: 1747-AMWHZ-PMQEI-ESYSS-E4T0Z-J7E6Y



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.

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 intern 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 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Mo i Rana, 30. mars 2023  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 1747F-AMWHZ-PMQEI-ESY55-E4T0Z-J7E6Y



# 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."

## Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-30 18:03:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1T47F-AMWHZ-PMQEI-ESYSS-E4T0Z-J7E6Y

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>



**KPMG AS**  
Midtre Gate 10  
P.O. Box 72  
N-8601 Mo i Rana

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

Til generalforsamlingen i Havmannen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havmannen 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### 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 avvirket.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Pennco Dokumentnøkkel: 1747-AMWHZ-PMQEI-ESYSS-E4T0Z-J7E6Y



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.

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 intern 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 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Mo i Rana, 30. mars 2023  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 1747F-AMWHZ-PMQEI-ESY55-E4T0Z-J7E6Y



# 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."

## Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-30 18:03:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1T47F-AMWHZ-PMQEI-ESYSS-E4T0Z-J7E6Y

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>