



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 365 539
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVNEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Ragnhild Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 186 989	1 740 552
Sum inntekter		2 186 989	1 740 552
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	58 191
Annen driftskostnad	3,4,5	977 755	904 731
Sum kostnader		1 159 390	1 077 941
Driftsresultat		1 027 598	662 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		210	92
Sum finansinntekter		210	92
Annen finanskostnad		869 581	543 240
Sum finanskostnader		869 581	543 240
Netto finans		-869 371	-543 148
Ordinært resultat før skattekostnad		280 531	234 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 531	234 482
Årsresultat		158 227	119 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	117 700 000	117 700 000
Sum varige driftsmidler		117 700 000	117 700 000
Sum anleggsmidler		117 700 000	117 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		153 046	170 451
Sum fordringer		153 046	170 451
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 624	781 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 670	952 218
Sum omløpsmidler		1 002 670	952 217
SUM EIENDELER		118 702 670	118 652 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	686 075	527 848
Sum opptjent egenkapital		686 075	527 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		826 075	667 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	34 540 000	35 980 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	83 160 000	81 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 700 000	117 700 000
Sum langsiktig gjeld		117 700 000	117 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 740	168 019
Annen kortsiktig gjeld		4 855	116 350
Sum kortsiktig gjeld		176 595	284 370
Sum gjeld		117 876 595	117 984 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 702 670	118 652 218
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	117 700 000	117 700 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 469601

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 365 539
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVNEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegata 4
3256 LARVIK

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: Ragnhild Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 917 365 539
HAVNEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 186 989	1 740 552
Sum inntekter		2 186 989	1 740 552
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	58 191
Annen driftskostnad	3, 4, 5	977 755	904 731
Sum kostnader		1 159 390	1 077 941
Driftsresultat		1 027 598	662 612
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		210	92
Sum finansinntekter		210	92
Annen finanskostnad		869 581	543 240
Sum finanskostnader		869 581	543 240
Netto finans		-869 371	-543 148
Ordinært resultat før skattekostnad		280 531	234 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 531	234 482
Årsresultat		158 227	119 464



Organisasjonsnr: 917 365 539
HAVNEGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	117 700 000	117 700 000
Sum varige driftsmidler		117 700 000	117 700 000

Sum anleggsmidler		117 700 000	117 700 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		153 046	170 451
Sum fordringer		153 046	170 451

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 624	781 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 670	952 218

Sum omløpsmidler		1 002 670	952 217
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		118 702 670	118 652 218
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	7	140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	686 075	527 848
Sum opptjent egenkapital		686 075	527 848

Sum egenkapital		826 075	667 848
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	34 540 000	35 980 000
--------------------------------	---	------------	------------



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	83 160 000	81 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		117 700 000	117 700 000
Sum langsiktig gjeld		117 700 000	117 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 740	168 019
Annen kortsiktig gjeld		4 855	116 350
Sum kortsiktig gjeld		176 595	284 370
Sum gjeld		117 876 595	117 984 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 702 670	118 652 218
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	10	117 700 000	117 700 000



Organisasjonsnr: 917 365 539
HAVNEGÅRDEN 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



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Havnegården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havnegården 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

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	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 7NUKA-OSCL5-DODMV-AYZD4-BEZNC-NEB7X



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 modifiserer 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.

Sandefjord, 18. april 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7NUKA-OSCL5-DODMV-AY2D4-BEZNC-NEB7X



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-18 15:23:49 UTC



Penneo document key: 7NUKA-05CL5-DODMV-AY2D4-BEZNC-NEB7X

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**



Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	667 848	548 384	667 848	826 075
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	158 227	119 464	55 000	-216 000
Innbetalt IN andelseiere	1 440 000	495 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-1 440 000	-495 000	0	0
B. Årets endring disponible midler	158 227	119 464	55 000	-216 000
C. Disponible midler	826 075	667 848	722 848	610 075

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Resultatregnskap 2022 for Havnegården Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 090 572	1 064 064	1 090 000	1 090 000
Innkrevde lånekostnader		872 530	550 681	758 000	1 490 000
Andre driftsinntekter	1	223 887	125 807	144 000	134 000
Sum inntekter		2 186 989	1 740 552	1 992 000	2 714 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	7 332	7 191	7 000	8 000
Styrehonorar		52 000	51 000	52 000	55 000
Revisjonshonorar		5 202	5 028	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		80 808	80 808	83 000	85 000
Kontingent LABO / NBBL		11 160	11 160	11 000	11 000
Vedlikehold	3	166 603	121 186	227 000	382 000
Sameieutgifter		67 200	67 200	67 000	67 000
Kabel-tv og bredbånd		122 304	115 019	117 000	124 000
Forsikring		80 425	75 874	82 000	88 000
Kommunale avgifter	4	313 740	309 856	318 000	402 000
Energi og strøm		50 396	36 561	40 000	54 000
Andre driftskostnader	5	202 221	197 058	171 000	160 000
Sum kostnader		1 159 390	1 077 941	1 180 000	1 441 000
Driftsresultat		1 027 598	662 612	812 000	1 273 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		210	92	1 000	1 000
Rentekostnader		869 581	543 240	758 000	1 490 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-869 371	-543 148	-757 000	-1 489 000
Årsresultat		158 227	119 464	55 000	-216 000

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Havnegården Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	117 700 000	117 700 000
Sum anleggsmidler		117 700 000	117 700 000
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Til gode mellomregning		5 216	16 472
Forskuddsbetalte kostnader		140 100	109 141
Andre fordringer		7 730	44 838
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		849 624	781 766
Sum omløpsmidler		1 002 670	952 218
SUM EIENDELER		118 702 670	118 652 218

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Balanse pr 31.12.22 for Havnegården Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	140 000	140 000
Opptjent egenkapital	7	527 848	527 848
Årets resultat	7	158 227	0
Sum opptjent egenkapital		826 075	667 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	34 540 000	35 980 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	36 080 000	34 640 000
Borettsinnskudd	9	47 080 000	47 080 000
Sum langsiktig gjeld		117 700 000	117 700 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 855	1 520
Leverandørgjeld		171 740	168 019
Påløpte renter		0	114 830
Sum kortsiktig gjeld		176 595	284 370
Sum gjeld		117 876 595	117 984 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 702 670	118 652 218
Pantestillelser	10	117 700 000	117 700 000

Larvik, 31.12.2022

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Garasjesameie (andel av kostnader)	-6 558	23 920
TV / Bredbånd	117 264	90 384
Tilbakeført påløpte renter	113 181	0
Strøm elbil	0	11 503
Sum	223 887	125 807

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Arbeidsgiveravgift	7 332	7 191
Sum	7 332	7 191

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold og sevice heis	58 064	24 454
Vedlikehold elektro	2 468	4 145
Vedlikehold uteanlegg	0	1 006
Vedlikehold malerarbeid	1 420	0
Vedlikehold dører	17 753	4 936
Vedlikehold tak	3 457	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlis	13 246	0
Vedlikehold ventilasjon	70 195	86 645
Sum	166 603	121 186

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Renhold, evnt. matter	72 429	70 383
Innkjøp av inventar og utstyr	2 506	0
Nummer-/navnskilt, postkasser	714	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	10 542	34 319
Vakthold/alarm	20 504	20 851
Vaktmestertjenester	0	985
Kontorrekvisita	1 860	0
HMS / internkontroll	0	10 000
Velforeningskontingent	56 000	56 000
Premie sikringsordning	1 844	1 655
Kostnader vedr. styrearbeid	3 133	0
Generalforsamling	295	0
Kurs for tillitsvalgte	29 600	0
Bank- og betalingsgebyr	2 794	2 733
Andre gebyrer og driftskostnader	0	132
Sum	202 221	197 058



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2016
Kostpris	117 700 000
Bokført verdi 31.12	117 700 000

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Innskutt andelskapital	140 000	140 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	527 848	408 384
+/- Årets resultat	158 227	119 464
Sum egenkapital pr 31.12	826 075	667 848

Innskutt andelskapital består av 28 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	200121203
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.75 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.08.26
Beregnet innfridd:	30.08.2056
Opprinnelig lånebeløp:	70 620 000
Lånesaldo 01.01:	35 980 000
Avdrag i perioden:	1 440 000
Lånesaldo 31.12:	34 540 000
Saldo 5 år frem i tid:	33 695 073
Andelssaldo 01.01:	34 640 000
Innbetalt IN i perioden:	1 440 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	36 080 000
Sum pantegjeld for lån:	70 620 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 200121203	1	3 030 000	3 030 000
	1	2 610 000	2 610 000
	2	2 550 000	5 100 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 030 000	2 030 000
	1	2 010 000	2 010 000
	1	1 980 000	1 980 000
	1	1 860 000	1 860 000
	2	1 770 000	3 540 000
	1	1 680 000	1 680 000
	1	1 560 000	1 560 000
	1	1 550 000	1 550 000
	1	1 530 000	1 530 000
	1	500 000	500 000
	1	400 000	400 000
	1	300 000	300 000
	1	160 000	160 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 200121203 har første avdrag 30.09.2026 med kr 51 565	1	3 030 000	4 524
	1	2 610 000	3 896
	2	2 550 000	3 807
	1	2 500 000	3 732
	1	2 200 000	3 284
	1	2 030 000	3 031
	1	2 010 000	3 001

Årsoppgjør 2022 for Havnegården Borettslag



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Langsiktig gjeld

1	1 980 000	2 956
1	1 860 000	2 777
2	1 770 000	2 642
1	1 680 000	2 508
1	1 560 000	2 329
1	1 550 000	2 314
1	1 530 000	2 284
1	500 000	746
1	400 000	597
1	300 000	448
1	160 000	239

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.



Noter til regnskapet 2022 for Havnegården Borettslag

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opprinnelig innskudd	47 080 000	47 080 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	47 080 000	47 080 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 117 700 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 117 700 000,-.



Resultat og balanse med noter for Havnegården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Havnegården Borettslag

Styreleder	Ragnhild Larsen (sign.)	16.04.2023
Styremedlem	Jan Stokseth (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Hanne Øyen Herland (sign.)	13.04.2023
Styremedlem	Dag Gjærum (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Ann Marith Moland (sign.)	13.04.2023