



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 247 592  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAVSTAD BRYGGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Kystveien 78A  
4842 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Tore Bergstrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 06.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 068 826	3 100 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 068 826</b>	<b>3 100 436</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	82 768	76 627
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 950	40 950
Annen driftskostnad	1,4,5	2 827 554	2 439 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 951 270</b>	<b>2 556 856</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 556</b>	<b>543 580</b>
Annen finansinntekt		43 902	64 264
Annen finanskostnad		1 015 865	1 120 174
<b>Netto finans</b>			
<b>Årsresultat</b>	6,7	<b>-854 408</b>	<b>-512 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		854 408	512 331
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>854 408</b>	<b>512 331</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,9	84 557 850	84 598 800
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>84 557 850</b>	<b>84 598 800</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>		<b>101 648</b>	<b>170 641</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		403 039	1 206 035
<b>Sum omløpsmidler</b>	6	<b>504 687</b>	<b>1 376 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 062 537</b>	<b>85 975 475</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>391 840</b>	<b>1 246 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>395 041</b>	<b>1 249 448</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,10	18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	66 435 000	66 435 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 435 000</b>	<b>84 435 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 322	90 579
Annen kortsiktig gjeld		182 175	200 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>232 496</b>	<b>291 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 667 496</b>	<b>84 726 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 062 537</b>	<b>85 975 475</b>



## Resultatrapport klient 1060 Havstad Brygge Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 507 176	1 463 256	1 507 166	1 507 166
Inndekning av renter		1 015 865	1 120 174	1 044 000	963 000
Innbetalt tv/internett		302 400	275 264	292 224	257 280
Andre driftsinntekter		243 385	241 742	241 020	425 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 068 826</b>	<b>3 100 436</b>	<b>3 084 410</b>	<b>3 153 146</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	11 500	11 000	11 700	5 600
Styre honorar	2	76 000	70 000	70 000	86 000
Forretningsfører honorar		110 226	113 754	110 225	115 000
Rådgivningstjenester		18 425	18 425	18 500	19 500
Kontingent boligbyggelag		12 160	12 160	12 160	9 600
Vaktmestertjenester		9 213	8 375	5 000	10 000
Andre tjenester		17 875	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 768	6 627	6 627	8 178
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 460 620	1 069 905	665 000	595 000
Tv/internett		290 618	275 201	292 224	257 280
Forsikring		91 875	84 764	92 000	98 000
Kommunale avgifter		663 742	681 880	685 000	685 000
Strøm		43 736	47 919	50 000	50 000
Renhold, fellesareal		74 120	70 875	70 000	78 000
Andre driftsutgifter	5	23 444	45 022	18 500	22 200
Avskrivninger		40 950	40 950	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 951 270</b>	<b>2 556 856</b>	<b>2 106 936</b>	<b>2 039 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>117 556</b>	<b>543 580</b>	<b>977 474</b>	<b>1 113 788</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		43 902	64 264	50 000	30 000
Rentekostnad		1 015 865	1 120 174	1 044 000	963 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-971 963</b>	<b>-1 055 911</b>	<b>-994 000</b>	<b>-933 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6, 7</b>	<b>-854 408</b>	<b>-512 331</b>	<b>-16 526</b>	<b>180 788</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opp tjent egenkapital		854 408	512 331	-16 526	180 788
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>854 408</b>	<b>512 331</b>	<b>-16 526</b>	<b>180 788</b>

Havstad Brygge Borettslag



## Balanserapport klient 1060 Havstad Brygge Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	84 435 000	84 435 000
Andre fellesanlegg	8, 9	122 850	163 800
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>84 557 850</b>	<b>84 598 800</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 691	0
Andre fordringer		93 957	170 641
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		403 039	1 206 035
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>504 687</b>	<b>1 376 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 062 537</b>	<b>85 975 475</b>

Havstad Brygge Borettslag



## Balanserapport klient 1060 Havstad Brygge Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		1 246 248	1 246 248
Årets resultat		-854 408	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>395 041</b>	<b>1 249 448</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	9, 10	18 000 000	18 000 000
Nedbetalt IN beboere	9, 10	14 000 000	14 000 000
Borettsinnskudd	9, 10	52 435 000	52 435 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 435 000</b>	<b>84 435 000</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 489	5 881
Leverandørgjeld		50 322	90 579
Påløpne renter		157 825	168 200
Annen kortsiktig gjeld		14 861	26 368
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>232 496</b>	<b>291 027</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 667 496</b>	<b>84 726 027</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 062 537</b>	<b>85 975 475</b>

Havstad Brygge Borettslag

06.02.2026

(Signert elektronisk)

Tore Bergstrøm  
Styreleder

Julie Therese Solli Zachariassen  
Nestleder

Linda Nesheim  
Styremedlem

Siri Broch  
Styremedlem

Frode Uberg  
Styremedlem

Havstad Brygge Borettslag



## Noter 2025

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

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 tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

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.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 500	11 000
<b>Sum</b>	<b>11 500</b>	<b>11 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	48 000	47 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	28 000	23 000
<b>Sum</b>	<b>76 000</b>	<b>70 000</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 768	6 627
<b>Sum</b>	<b>6 768</b>	<b>6 627</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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



## Noter 2025

### Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	139 166	1 886
6601 Garasje Vedlikehold	1 088	49 087
6603 Vedlikehold vvs	22 830	22 475
6604 Vedlikehold elektro	123 460	177 324
6605 Vedlikehold utv. anlegg	80 283	232 931
6608 Service/Vedlikehold heis	66 199	54 382
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	25 523	13 983
6630 Brøyting	38 980	70 830
6640 Periodisk vedlikehold bygg	28 188	76 902
6660 Vedlikehold bryggeanlegg	934 904	370 104
<b>Sum</b>	<b>1 460 620</b>	<b>1 069 905</b>

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

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	2 059	0
7720 Generalforsamling	6 975	4 524
7770 Bankomkostninger	3 200	2 993
7790 Andre kostnader	11 210	37 504
<b>Sum</b>	<b>23 444</b>	<b>45 022</b>

### Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 085 648</b>	<b>1 557 029</b>
Årets resultat	-854 408	-512 331
Tilbakeføring avskrivninger	40 950	40 950
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-813 458</b>	<b>-471 381</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>272 191</b>	<b>1 085 648</b>
Omløpsmidler	504 687	1 376 675
- Kortsiktig gjeld	232 496	291 027
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>272 191</b>	<b>1 085 648</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	1 246 248	1 758 579
Årets resultat	-854 408	-512 331
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>395 041</b>	<b>1 249 448</b>

Havstad Brygge Borettslag



## Noter 2025

### Note 8 - Anleggsmidler

	Brannvarsling	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	409 500	84 435 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	409 500	84 435 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	286 650	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	122 850	84 435 000
Årets avskrivninger :	40 950	0
Anskaffelsesår :	2018	2006
Antatt levetid i år :	10	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	84 435 000	84 435 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	84 557 850	84 598 800

### Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Nordea Bank Norge</b>
	<b>ASA</b>
<b>Låne nummer:</b>	<b>13690</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.08.2061
Opprinnelig lånebeløp:	32 000 000
Lånesaldo 01.01:	18 000 000
Avdrag i perioden:	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>18 000 000</b>
Andelssaldo 01.01:	14 000 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>32 000 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 13690	18	1 000 000	18 000 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 13690 har første avdrag 01.02.2037 med kr 88 315	18	1 000 000	1 635

Havstad Brygge Borettslag



Noter 2025

---

### Pantegjeld

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for Havstad Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Havstad Brygge Borettslag**

Styreleder	Tore Bergstrøm (sign.)	07.02.2026
Styremedlem	Siri Broch (sign.)	06.02.2026
Styremedlem	Frode Uberg (sign.)	06.02.2026
Styremedlem	Linda Nesheim (sign.)	07.02.2026
Styremedlem	Julie Therese Solli Zachariassen (sign.)	06.02.2026



**Cedra**

Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS  
Markensgate 32, 2 etasje  
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Havstad Brygge Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havstad Brygge Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 9. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS  
Registrert i Foretaksregisteret  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-09 18:47:26 UTC+01:00

**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - 6415ec65-0264-4150-9646-a2a44b01b40d



**This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.