



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 039 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE HAVN BORETTSLAG NR 1
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Erling Lundstadsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		753 456	733 488
Sum inntekter		753 456	733 488
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-36 785	-21 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 533	-6 532
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-541 441	-588 147
Sum kostnader		-584 760	-615 698
Driftsresultat		168 696	117 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		8 155	3 965
Sum finanskostnader		-95 812	-60 272
Netto finans		-87 657	-56 307
Ordinært resultat før skattekostnad		81 039	61 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 039	61 483
Årsresultat	8,12	81 039	61 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 039	61 483
Sum overføringer og disponeringer		81 039	61 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	6 230 135	6 230 135
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	4 523	11 056
Sum varige driftsmidler		6 234 658	6 241 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	8,11	12 759	12 686
Sum finansielle anleggsmidler		12 759	12 686
Sum anleggsmidler		6 247 416	6 253 876
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	77 106	81 479
Andre fordringer	10	103 726	96 738
Sum fordringer		180 832	178 217
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	218 375	154 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 207	332 779
Sum omløpsmidler		399 207	332 780
SUM EIENDELER		6 646 623	6 586 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 511 435	4 430 396
Sum opptjent egenkapital		4 511 435	4 430 396
Sum egenkapital		4 511 435	4 430 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	96 000	96 000
Sum avsetninger for forpliktelser		96 000	96 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 545 000	1 610 029
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Sum langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 665	75 139
Annen kortsiktig gjeld		16 523	15 091
Sum kortsiktig gjeld		134 188	90 230
Sum gjeld		2 135 188	2 156 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 646 623	6 586 656
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	1 905 000	1 970 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364954

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 039 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE HAVN BORETTSLAG NR 1
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Erling Lundstadsveen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 960 039 343
VESTRE HAVN BORETTSLAG NR 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		753 456	733 488
Sum inntekter		753 456	733 488
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	-36 785	-21 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-6 533	-6 532
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	-541 441	-588 147
Sum kostnader		-584 760	-615 698
Driftsresultat		168 696	117 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		8 155	3 965
Sum finanskostnader		-95 812	-60 272
Netto finans		-87 657	-56 307
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		81 039	61 483
Årsresultat	8,12	81 039	61 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 039	61 483
Sum overføringer og disponeringer		81 039	61 483



Organisasjonsnr: 960 039 343
VESTRE HAVN BORETTSLAG NR 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9,14	6 230 135	6 230 135
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	9	4 523	11 056
Sum varige driftsmidler			
		6 234 658	6 241 191
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
	8,11	12 759	12 686
Sum finansielle anleggsmidler			
		12 759	12 686
Sum anleggsmidler			
		6 247 416	6 253 876
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	10	77 106	81 479
Andre fordringer			
	10	103 726	96 738
Sum fordringer			
		180 832	178 217
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	11	218 375	154 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		399 207	332 779
Sum omløpsmidler			
		399 207	332 780
SUM EIENDELER			
		6 646 623	6 586 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
	12	4 511 435	4 430 396
Sum opptjent egenkapital			
		4 511 435	4 430 396



Sum egenkapital		4 511 435	4 430 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8,13	96 000	96 000
Sum avsetninger for forpliktelser		96 000	96 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	1 545 000	1 610 029
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	360 000	360 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Sum langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 665	75 139
Annen kortsiktig gjeld		16 523	15 091
Sum kortsiktig gjeld		134 188	90 230
Sum gjeld		2 135 188	2 156 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 646 623	6 586 656
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	1 905 000	1 970 029



Organisasjonsnr: 960 039 343
VESTRE HAVN BORETTSLAG NR 1

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



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	680 352	660 384	680 273	617 450
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	0	0	0	215 083
Utleieinntekter	30 000	30 000	30 000	42 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler	43 104	43 104	46 970	50 436
Sum driftsinntekter	753 456	733 488	757 243	924 969
Driftskostnader				
Personalkostnader	1 -1 785	-1 020	-1 120	-1 785
Styrehonorar	2 -35 000	-20 000	-20 000	-35 000
Avskrivninger	-6 533	-6 532	-6 533	-4 523
Forretningsførerhonorar	-28 039	-25 486	-33 000	-38 430
Honorar administrative tjenester	-52 000	0	0	-71 250
Eksterne honorar	3 -14 645	-14 197	-6 500	-9 351
Kontingent boligbyggelag	-2 400	-2 400	-2 400	-2 600
Drifts- og serviceavtaler	4 -17 397	-31 447	-29 400	-29 770
Vaktmestertjenester	-10 500	0	0	-13 780
Løpende vedlikehold	5 -42 592	-55 884	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6 0	-75 687	-30 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler	-39 588	-35 537	-47 000	-50 436
Forsikring	-53 206	-46 070	-51 000	-55 807
Kommunale tjenester og renovasjon	-86 107	-77 864	-101 000	-113 016
Eiendomsavgifter	-4 395	-4 395	-4 570	-4 615
Energi, felles	-74 533	-58 275	-57 650	-82 650
Andre driftsutgifter	7 -116 039	-160 905	-8 600	-95 894
Sum driftskostnader	-584 760	-615 698	-448 773	-718 907
DRIFTSRESULTAT	168 696	117 790	308 470	206 062
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	8 155	3 965	5 000	5 000
Finanskostnader	-95 812	-60 272	-78 971	-86 283
Netto finansposter	-87 657	-56 307	-73 971	-81 283
Resultat før skattekostnad	81 039	61 483	234 499	124 779
Ordinært resultat etter skatt	81 039	61 483	234 499	124 779
ÅRSRESULTAT	8, 12 81 039	61 483	234 499	124 779
Disponering av totalresultat:	81 039	61 483	234 499	124 779
Overført til annen egenkapital	81 039	61 483	0	0

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	6 230 135	6 230 135
Andre anleggsmidler	9	4 523	11 056
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	12 759	12 686
Sum anleggsmidler		6 247 416	6 253 876
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	637
Periodiserte kostnader	10	77 106	80 842
Merverdiavgift, opptjente offentlige tilsk	10	95 571	92 774
Opptjente renter	10	8 155	3 964
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	218 375	154 563
Sum omløpsmidler		399 207	332 779
SUM EIENDELER		6 646 623	6 586 656

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 510 635	4 429 596
Sum egenkapital		4 511 435	4 430 396
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	96 000	96 000
Sum avsetninger og forpliktelser		96 000	96 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	1 545 000	1 610 029
Borettsinnskudd	14, 16	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 665	75 139
Mellomregning BBL finans		0	637
Påløpte renter		2 895	0
Påløpte kostnader		13 628	14 454
Sum kortsiktig gjeld		134 188	90 230
Sum gjeld		2 135 188	2 156 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 646 623	6 586 656
Pantstillelser	14	1 905 000	1 970 029

Sted: _____, dato: _____

Erling Lundstadsveen
Leder

Erling Aas
Styremedlem

Sverre Reidar Aarvik
Styremedlem

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 785	1 020
Sum personalkostnader	1 785	1 020

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	20 000

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 125	8 917
Fakturerte tjenester	7 520	5 280
Sum eksterne honorarer	14 645	14 197

Revisjonshonorar for 2023 eksklusiv mva er kr 7 125. Kompensert MVA er kr 1 781.

Revisjonshonorar for 2023 består av:

Lovpålagt revisjon eks mva kr 4 750

Særrettetaser og lovpålagte kontroller tilknyttet disse kr 2 375

Revisjonshonorar for 2022 består av:

Lovpålagt revisjon eks mva kr 4 500

Særrettetaser og lovpålagte kontroller tilknyttet disse kr 3 792

Bistand vedr rett til momskompensasjon kr 625.

Fakturerte tjenester gjelder økonomisk bistand. Kompensert MVA er kr. 1 880.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	-4 361	-7 799
Avtale om sommervedlikehold	0	12 500
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	5 495
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 758	21 250
Sum drifts- og serviceavtaler	17 397	31 447

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder momskompensasjon.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 657	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	39 780	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 895	0
Reparasjon og vedlikehold annet	-9 739	0
Sum vedlikehold	42 592	55 884

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Kompensert MVA i 2023 er kr 9 866. Kompensert i 2022 er kr. 13 971.

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	75 687
Sum periodisk vedlikehold	0	75 687

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	96 079	58 994
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 195	94 779
Drift maskiner	0	5 687
Generalforsamling/årsmøte	3 200	0
Bankgebyrer	622	683
Andre gebyrer	6 943	763
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	116 039	160 905

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	242 549	303 339
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	81 039	61 483
Tilbakeført avskrivning	6 533	6 532
Opptak lån	1 545 000	0
Avdrag lån	-1 610 029	-128 804
Overført øremerkede midler	-73	0
Årets endring i disponible midler	22 469	-60 789
Disponible midler i periodens slutt	265 018	242 549
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	12 686	12 685
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	73	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	12 759	12 686
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-96 000	-96 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-96 000	-96 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	181 777	159 235

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Grendehus	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 900	48 444	6 181 691	65 320
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 900	48 444	6 181 691	65 320

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 900	0	0	60 797
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	48 444	6 181 691	4 523
Årets avskrivninger :	0	0	0	6 533
Antatt levetid i år :	5			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1990.



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	12 759	12 686
Sum øremerkede bankinnskudd	12 759	12 686
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	218 371	154 559
Sum bankinnskudd	218 375	154 563

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 430 396	4 368 913
Andelskapital 01.01	800	800
Andelskapital 31.12	800	800
Annen egenkapital 01.01	4 429 596	4 368 113
Årets resultat	81 039	61 483
Annen egenkapital 31.12	4 510 635	4 429 596
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 511 435	4 430 396

Andelskapitalen er kr 800,- fordelt på 8 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	96 000	96 000
Sum avsetninger	96 000	96 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 230 135
Restgjeld 31.12	1 905 000

Pålydende pantstillelser var 3 360 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Danske Bank
Lånenummer:	16367908959	86711207580
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2010
Rentesats:	5.70 %	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Serielån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2034	20.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 545 000	3 898 758
Lånesaldo 01.01:	0	1 610 029
Avdrag i perioden:	0	1 610 029
Opptak i perioden:	1 545 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 545 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	842 727	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367908959	1	201 522	201 522
	4	197 570	790 280
	1	193 619	193 619
	1	181 765	181 765
	1	177 813	177 813

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	360 000	360 000
Sum innskudd	360 000	360 000



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		680 352	660 384	680 273	617 450
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	215 083
Utleieinntekter		30 000	30 000	30 000	42 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		43 104	43 104	46 970	50 436
Sum driftsinntekter		753 456	733 488	757 243	924 969
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 785	-1 020	-1 120	-1 785
Styrehonorar	2	-35 000	-20 000	-20 000	-35 000
Avskrivninger		-6 533	-6 532	-6 533	-4 523
Forretningsførerhonorar		-28 039	-25 486	-33 000	-38 430
Honorar administrative tjenester		-52 000	0	0	-71 250
Eksterne honorar	4	-14 645	-14 197	-6 500	-9 351
Kontingent boligbyggelag		-2 400	-2 400	-2 400	-2 600
Drifts- og serviceavtaler	5	-17 397	-31 447	-29 400	-29 770
Vaktmestertjenester		-10 500	0	0	-13 780
Løpende vedlikehold	6	-42 592	-55 884	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-75 687	-30 000	-60 000
Elektroniske fellesavtaler		-39 588	-35 537	-47 000	-50 436
Forsikring		-53 206	-46 070	-51 000	-55 807
Kommunale tjenester og renovasjon		-86 107	-77 864	-101 000	-113 016
Eiendomsavgifter		-4 395	-4 395	-4 570	-4 615
Energi, felles		-74 533	-58 275	-57 650	-82 650
Andre driftsutgifter	8	-116 039	-160 905	-8 600	-95 894
Sum driftskostnader		-584 760	-615 698	-448 773	-718 907
DRIFTSRESULTAT		168 696	117 790	308 470	206 062
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 155	3 965	5 000	5 000
Finanskostnader		-85 812	-60 272	-78 971	-86 283
Netto finansposter		-87 657	-56 307	-73 971	-81 283
Resultat før skattekostnad		81 039	61 483	234 499	124 779
Ordinært resultat etter skatt		81 039	61 483	234 499	124 779
ARSRESULTAT	9, 12	81 039	61 483	234 499	124 779
Disponering av totalresultat:		81 039	61 483	234 499	124 779
Overført til annen egenkapital		81 039	61 483	0	0

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 14	6 230 135	6 230 135
Andre anleggsmidler	3	4 523	11 056
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	12 759	12 686
Sum anleggsmidler		6 247 416	6 253 876
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	637
Periodiserte kostnader	10	77 106	80 842
Merverdiavgift, opptjente offentlige tilsk	10	95 571	92 774
Opptjente renter	10	8 155	3 964
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	218 375	154 563
Sum omløpsmidler		399 207	332 779
SUM EIENDELER		6 646 623	6 586 656

Org.nr: 960 039 343 - 381




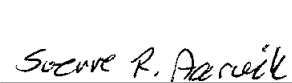
Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	800	800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	4 510 635	4 429 596
Sum egenkapital		4 511 435	4 430 396
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	96 000	96 000
Sum avsetninger og forpliktelser		96 000	96 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	1 545 000	1 610 029
Borettsinnskudd	14, 16	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		1 905 000	1 970 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 665	75 139
Mellomregning BBL finans		0	637
Påløpte renter		2 895	0
Påløpte kostnader		13 628	14 454
Sum kortsiktig gjeld		134 188	90 230
Sum gjeld		2 135 188	2 156 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 646 623	6 586 656
Pantstillelser	14	1 905 000	1 970 029

Sted: Namsos, dato: 20.2.24


Erling Lundstadsveen
Leder


Erling Aas
Styremedlem


Sverre Reidar Aarvik
Styremedlem

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 785	1 020
Sum personalkostnader	1 785	1 020

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	20 000

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 3 - ANLEGGSMIDLER

	Grøndehus	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 900	48 444	6 181 691	65 320
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 900	48 444	6 181 691	65 320
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 900	0	0	60 797
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	48 444	6 181 691	4 523
Årets avskrivninger :	0	0	0	6 533
Antatt levetid i år :	5			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1990.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 125	8 917
Fakturerte tjenester	7 520	5 280
Sum eksterne honorarer	14 645	14 197

Revisjonshonorar for 2023 eksklusiv mva er kr 7 125. Kompensert MVA er kr 1 781.

Revisjonshonorar for 2023 består av:
Lovpålagt revisjon eks mva kr 4 750
Særrettetassjoner og lovpålagte kontroller tilknyttet disse kr 2 375

Revisjonshonorar for 2022 består av:
Lovpålagt revisjon eks mva kr 4 500
Særrettetassjoner og lovpålagte kontroller tilknyttet disse kr 3 792
Bistand vedr rett til momskompensasjon kr 625.

Fakturerte tjenester gjelder økonomisk bistand. Kompensert MVA er kr. 1 880.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	-4 361	-7 799
Avtale om sommervedlikehold	0	12 500
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	5 495
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 758	21 250
Sum drifts- og serviceavtaler	17 397	31 447

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer. Andre administrasjonsavtaler gjelder momskompensasjon.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 657	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	39 780	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 895	0
Reparasjon og vedlikehold annet	-9 739	0

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

2023

2022

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

Sum vedlikehold

42 592

55 884

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.
Kompensert MVA i 2023 er kr 9 866. Kompensert i 2022 er kr. 13 971.

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	75 687
Sum periodisk vedlikehold	0	75 687

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Lelekostnader	96 079	58 994
Verkøy, driftsmateriell, inventar	9 195	94 779
Drift maskiner	0	5 687
Generalforsamling/årsmøte	3 200	0
Bankgebyrer	622	683
Andre gebyrer	6 943	763
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	116 039	160 905

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	242 549	303 339
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	81 039	61 483
Tilbakeført avskrivning	6 533	6 532
Opptak lån	1 545 000	0
Avdrag lån	-1 610 029	-128 804
Overført øremerkede midler	-73	0
Årets endring i disponible midler	22 469	-60 789
Disponible midler i periodens slutt	265 018	242 549
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	12 686	12 685
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	73	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	12 759	12 686
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-96 000	-96 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-96 000	-96 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	181 777	159 235

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	12 759	12 686
Sum øremerkede bankinnskudd	12 759	12 686
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	218 371	154 559
Sum bankinnskudd	218 375	154 563



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	4 430 396	4 368 913
Andelskapital 01.01	800	800
Andelskapital 31.12	800	800
Annen egenkapital 01.01	4 429 596	4 368 113
Årets resultat	81 039	61 483
Annen egenkapital 31.12	4 510 635	4 429 596
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 511 435	4 430 396

Andelskapitalen er kr 800,- fordelt på 8 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	96 000	96 000
Sum avsetninger	96 000	96 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 230 135
Restgjeld 31.12	1 905 000

Pålydende pantstillelser var 3 360 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Danske Bank
Lånenummer:	16367908959	86711207580
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2010
Rentesats:	5.70 %	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Serialån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2034	20.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 545 000	3 898 758
Lånesaldo 01.01:	0	1 610 029
Avdrag i perioden:	0	1 610 029
Opptak i perioden:	1 545 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 545 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	842 727	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367908959	1	201 522	201 522

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	197 570	790 280
1	193 619	193 619
1	181 765	181 765
1	177 813	177 813

Org.nr: 960 039 343 - 381



Vestre Havn Borettslag Nr 1 - Noter 2023

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	360 000	360 000
Sum innskudd	360 000	360 000

Org.nr: 960 039 343 - 381





Til generalforsamlingen i Vestre Havn Borettslag nr 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Havn Borettslag nr 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 81 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og endringer i disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall 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.

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 som 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.

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

Namsos, 20.02.2024
In Revisjon AS

Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor