



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 935 570
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HARSTADHAMN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 5. etasje
Strandgata 8
9008 TROMSØ

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: Helge Schjølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 190 519	3 751 026
Sum inntekter		4 761 679	4 428 112
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	73 871	102 148
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	1 799 478	2 018 440
Sum kostnader		1 873 347	2 120 589
Driftsresultat		2 888 332	2 307 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	17 566	8 534
Sum finanskostnader	17	1 133 474	457 741
Netto finans		-1 115 908	-449 207
Ordinært resultat før skattekostnad		1 772 424	1 858 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 317 170	1 630 438
Årsresultat		1 772 424	1 858 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 772 424	1 858 316
Sum overføringer og disponeringer		1 772 424	1 858 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,22	117 450 000	117 450 000
Sum varige driftsmidler		117 450 000	117 450 000
Sum anleggsmidler		117 642 408	117 550 674
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 318	11 221
Andre fordringer		213 154	179 881
Sum fordringer		217 472	191 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19	664 266	633 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 858	533 099
Sum omløpsmidler		689 330	724 200
SUM EIENDELER		118 331 738	118 274 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		16 361 153	14 502 837
Sum egenkapital		18 308 577	16 536 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	22,23	52 820 915	54 601 643
Øvrig langsiktig gjeld	20,22	46 980 000	46 980 000
Sum annen langsiktig gjeld		99 800 915	101 581 643
Sum langsiktig gjeld		99 800 915	101 581 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 979	16 645
Skyldige offentlige avgifter		66	1 759
Annen kortsiktig gjeld	21,22, 23	127 201	138 675
Sum kortsiktig gjeld		222 246	157 079
Sum gjeld		100 023 161	101 738 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 331 738	118 274 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393604

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 935 570
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HARSTADHAMN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 5. etasje
Strandgata 8
9008 TROMSØ

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: Helge Schjølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 911 935 570
HARSTADHAMN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 190 519	3 751 026
Sum inntekter		4 761 679	4 428 112
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	73 871	102 148
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 799 478	2 018 440
Sum kostnader		1 873 347	2 120 589
Driftsresultat		2 888 332	2 307 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	17 566	8 534
Sum finanskostnader	17	1 133 474	457 741
Netto finans		-1 115 908	-449 207
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 772 424	1 858 316
Årsresultat		1 772 424	1 858 316
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 772 424	1 858 316
Sum overføringer og disponeringer		1 772 424	1 858 316



Organisasjonsnr: 911 935 570
HARSTADHAMN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18,22 117 450 000 117 450 000
Sum varige driftsmidler 117 450 000 117 450 000

Sum anleggsmidler 117 642 408 117 550 674

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 318 11 221
Andre fordringer 213 154 179 881
Sum fordringer 217 472 191 102

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 19 664 266 633 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 471 858 533 099

Sum omløpsmidler 689 330 724 200

SUM EIENDELER 118 331 738 118 274 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital 16 361 153 14 502 837

Sum egenkapital 18 308 577 16 536 153

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 22,23 52 820 915 54 601 643
Øvrig langsiktig gjeld 20,22 46 980 000 46 980 000
Sum annen langsiktig gjeld 99 800 915 101 581 643



Sum langsiktig gjeld		99 800 915	101 581 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 979	16 645
Skyldige offentlige avgifter		66	1 759
Annen kortsiktig gjeld	21, 22, 23	127 201	138 675
Sum kortsiktig gjeld		222 246	157 079
Sum gjeld		100 023 161	101 738 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 331 738	118 274 875



Organisasjonsnr: 911 935 570
HARSTADHAMN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



		Årsregnskap 2023 Harstadhamn Borettslag			
	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 044 219	3 932 331	3 581 927	4 374 674
IN-neckvittering		571 160	571 160	677 086	519 270
Andre driftsinntekter	2	146 300	30 000	169 099	45 000
Sum inntekter		4 761 679	4 533 491	4 428 112	4 938 944
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	13 871	47 105	42 148	5 100
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar	5	7 886	8 000	7 169	8 300
Forretningsførerhonorar		77 899	73 526	73 524	73 524
Konsulenttjenester	6	12 974	4 375	5 100	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	52 292	87 000	577 610	80 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	71 842	15 000	13 365	21 000
Annet vedlikehold	9	132 001	129 000	120 133	151 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	86 056	42 000	69 363	87 000
Kostnader TV/Internett		247 817	229 320	223 781	250 127
Forsikringsskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	113 809	117 100	98 473	132 758
Kontingenter		10 500	10 500	10 500	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	735 438	510 000	570 855	649 225
Energi og brensel	14	221 918	230 000	220 503	253 000
Andre driftskostnader	15	29 046	25 000	18 064	29 000
Sum kostnader		1 873 347	1 587 926	2 120 589	1 815 534
Driftsresultat		2 888 332	2 945 565	2 307 523	3 123 410
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	17 566	272	8 534	8 400
Finanskostnader	17	1 133 474	926 789	457 741	1 496 213
Resultat finansposter		-1 115 908	-926 517	-449 207	-1 487 813
Ordinært resultat før skatt		1 772 424	2 019 048	1 858 316	1 635 597
Årets resultat		1 772 424	2 019 048	1 858 316	1 635 597
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 772 424	0	1 858 316	0
Sum disponeringer		1 772 424	0	1 858 316	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		567 123	567 123	328 365	467 085
Periodens resultat		1 772 424	2 019 048	1 858 316	1 635 597
Avdrag på lån		-1 209 568	-1 296 799	-1 491 807	-1 106 327
Opptak av lån		0	0	550 000	0
IN nedkvikting		-571 160	-571 160	-677 086	-519 270
Innskudd øremerkede midler		-91 734	0	-665	-100 000
Endring i disponible midler		-100 038	151 089	238 758	-90 000
Sum disponible midler		467 085	718 212	567 123	377 085

Harstadhamn Borettslag - Årsregnskap 2023



Balanse desember 2023 Harstadhamn Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	117 450 000	117 450 000
Sum varige anleggsmidler		117 450 000	117 450 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	192 408	100 674
Sum finansielle anleggsmidler		192 408	100 674
Sum anleggsmidler		117 642 408	117 550 674
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		4 318	11 221
Forskuddsfakturerte kostnader		134 448	121 806
Kundefordringer		78 706	25 000
Fordring finansieringsforetak		0	33 075
Sum fordringer		217 472	191 102
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		471 858	531 884
Innestående på skattetrekkskonto		0	1 215
Sum bankinnskudd og kontanter		471 858	533 099
Sum omløpsmidler		689 330	724 200
SUM EIENDELER		118 331 738	118 274 875

Harstadhamn Borettslag



Balanse desember 2023 Harstadhamn Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital 01.01		16 361 153	14 502 837
Årets endringer i egenkapital		1 772 424	1 858 316
Sum egenkapital 31.12		18 308 577	16 536 153
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	52 820 915	54 601 643
Borettsinnskudd	20, 22	46 980 000	46 980 000
Sum langsiktig gjeld		99 800 915	101 581 643
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 979	16 645
Skyldig off. myndigheter		66	1 759
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 288	4 654
Påløpne renter		48 196	23 323
Påløpne avdrag	22, 23	34 732	42 046
Annen kortsiktig gjeld	21	38 667	68 652
Gjeld finansieringsforetak		4 318	0
Sum kortsiktig gjeld		222 246	157 079
Sum gjeld		100 023 161	101 738 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 331 738	118 274 875

31.12.23

Harstadhamn Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Helge Schjølberg
Styreleder

Trine Bruun Harberg
Styremedlem

Roger Mikalsen
Styremedlem

Harstadhamn Borettslag



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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 og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 419 480	1 419 423	1 367 460	1 462 007
Parkeringsleie	18 000	18 000	18 000	18 000
Renter og avdrag lån måler	32 830	33 647	8 820	30 032
Renter lån	1 088 184	902 503	431 700	1 466 181
Ventilasjonsanlegg	42 000	42 000	42 000	42 000
TV - Internett	229 320	229 320	216 720	250 127
Avdrag lån	1 214 405	1 287 438	1 497 227	1 106 327
Sum	4 044 219	3 932 331	3 581 927	4 374 674

Borettslaget består av 35 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter elbillading	13 598	15 000	16 727	15 000
Andre inntekter	132 702	15 000	152 372	30 000
Sum	146 300	30 000	169 099	45 000

Andre inntekter er:

Perlen brl sin andel av vann og avløp kr 107 569.

Perlen brl sin andel av drift av garasjeanlegget kr 17 500.

Perlen brl sin andel av av målere fra harstad kommune 2 265.

Tilskudd fra Harstad kommune for brøyting 2023 kr 5 368.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	9 000	37 000	32 538	0
Påløpte feriepenger	1 287	5 005	4 653	0
Arbeidsgiveravgift	3 518	5 100	4 719	5 100
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	66	0	237	0
Sum	13 871	47 105	42 148	5 100

Borettslaget har vaktmester i deltidsstilling.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000	60 000	60 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	7 886	8 000	7 169	8 300
Sum	7 886	8 000	7 169	8 300

Revisjonshonoraret består i sin helhet av ordinær revisjon inkl. mva. uten konsulenttjenester.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	0	4 375	5 100	5 000
Teknisk rådgivning	12 974	0	0	0
Sum	12 974	4 375	5 100	5 000

Teknisk rådgivning er honorar til Ista Norge AS.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	11 406	22 000	11 610	80 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	11 993	0	507 431	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 937	15 000	12 269	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	25 956	50 000	46 300	0
Sum	52 292	87 000	577 610	80 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	24 353	0	2 450	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	23 267	5 000	3 125	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	24 223	10 000	7 790	11 000
Sum	71 842	15 000	13 365	21 000

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renhold	88 512	82 000	79 622	90 000
Snøbrøyting og gressklipping	42 399	47 000	39 426	61 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 090	0	219	0
Annet vedlikehold	0	0	866	0
Sum	132 001	129 000	120 133	151 000

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	10 262	10 000	22 875	10 800
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	2 000	1 969	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	31 848	30 000	44 520	34 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	10 136	0	0	6 200
Drifts- og serviceavtale VVS	33 810	0	0	36 000
Sum	86 056	42 000	69 363	87 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	0	0	-17 612	0
Kostnad forsikringskade	0	0	27 612	0
Sum	0	0	10 000	0

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	109 268	110 000	94 960	128 000
Premie sikringsfond felleskostnader	4 541	7 100	3 513	4 758
Sum	113 809	117 100	98 473	132 758

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	464 046	260 000	323 859	377 833
Eiendoms- og festeavgift	271 392	250 000	246 996	271 392
Sum	735 438	510 000	570 855	649 225

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	37 146	30 000	32 943	43 000
Fjernvarme	184 772	200 000	187 561	210 000
Sum	221 918	230 000	220 503	253 000

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 800	0
Verktøy	6 973	2 000	0	3 000
Inventar	10 359	0	0	0
Driftsmateriale	1 405	0	0	0
Kontorrekvisita	2 425	5 000	4 954	6 000
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	5 000
Gaver	1 740	0	2 214	0
Styrekostnader	241	0	953	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 595	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 503	1 000	1 561	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 610	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	196	2 000	960	3 000
Andre driftskostnader	0	10 000	1 621	11 000
Sum	29 046	25 000	18 064	29 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	17 566	272	8 534	8 400
Sum	17 566	272	8 534	8 400

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 133 474	926 789	457 741	1 496 213
Sum	1 133 474	926 789	457 741	1 496 213

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	117 450 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	117 450 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	117 450 000
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	100 674	100 009
Innskudd	91 734	665
Sum	192 408	100 674

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	46 980 000	46 980 000
Sum	22	46 980 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

Statkraft Varne AS	37 732
Sum:	37 732

Note 22 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	99 835 647	101 623 689
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	117 450 000	117 450 000

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av på et av borettslagets lån, IN-avtale, Husbanken.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevningen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Installasjon energimålere	
Lånenummer:	16365583661	15321245 1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2014
Rentesats:	5.40 %	3.842 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.11.2051	20.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	550 000	70 470 000
Lånesaldo 01.01:	544 306	36 730 910
Avdrag i perioden:	8 991	1 207 891
Lånesaldo 31.12:	535 315	35 523 019
Andelssaldo 01.01:	0	17 368 473
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	571 160
Andelssaldo 31.12:	0	16 797 313
Sum pantegjeld for lån:	535 315	52 320 332

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15321245 1	1	2 180 571	2 180 571
	1	1 815 286	1 815 286
	1	1 735 102	1 735 102
	1	1 703 919	1 703 919
	1	1 652 690	1 652 690
	1	1 646 008	1 646 008
	1	1 630 416	1 630 416
	1	1 581 415	1 581 415
	1	1 556 914	1 556 914
	1	1 552 459	1 552 459
	1	1 541 323	1 541 323
	2	1 485 639	2 971 278
	2	1 423 273	2 846 546
	1	1 418 819	1 418 819
	2	1 378 726	2 757 452
	1	1 334 180	1 334 180
	1	1 231 745	1 231 745
	1	873 119	873 119
	1	853 073	853 073

Harstadhamn Borettslag - noter



Harstadhamn Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	1	817 436	817 436
	1	514 733	514 733
	1	455 705	455 705
	1	439 260	439 260
	1	356 634	356 634
	1	56 935	56 935
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365583661	35	15 295	535 325



Resultat og balanse med noter for Harstadhamn Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Harstadhamn Borettslag

Styreleder	Helge Schjølberg (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Roger Mikalsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trine Bruun Harberg (sign.)	19.03.2024



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Harstadhamn Borettslag

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 21. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Permeo document key: DFBT4-DUV0N-LO0N2-VQV7P-6ZBQ0-1SCUH



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Monica Sørensen

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 13:43:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DFBT4-DUV0N-LO0N2-YQV7P-6ZBQ0-1SCUH

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>