



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 698 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Edvard Haug
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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		400 464	335 160
Sum inntekter		400 464	335 160
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3	317 370	499 322
Sum kostnader		317 371	499 322
Driftsresultat		83 093	-164 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420	148
Sum finansinntekter		420	148
Annen rentekostnad		0	12
Sum finanskostnader		0	12
Netto finans		420	136
Ordinært resultat før skattekostnad		83 514	-164 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 514	-164 026
Årsresultat		83 513	-164 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 513	-164 026
Sum overføringer og disponeringer		83 513	-164 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,6	20 143 851	20 143 851
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	2 218
Sum fordringer		2 218	2 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 447	49 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 447	49 853
Sum omløpsmidler		137 665	52 071
SUM EIENDELER		20 281 516	20 195 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	187 704	104 191
Sum opptjent egenkapital		187 704	104 191



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		232 704	149 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 045 000	20 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Sum langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 811	1 731
Sum kortsiktig gjeld		3 811	1 731
Sum gjeld		20 048 811	20 046 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 281 516	20 195 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502660

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 698 656
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAVUTSIKTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Kragerø Bolig og Byggelag
Torvgata 2
3770 KRAGERØ

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: Edvard Haug
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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		400 464	335 160
Sum inntekter		400 464	335 160
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,3	317 370	499 322
Sum kostnader		317 371	499 322
Driftsresultat		83 093	-164 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420	148
Sum finansinntekter		420	148
Annen rentekostnad		0	12
Sum finanskostnader		0	12
Netto finans		420	136
Ordinært resultat før skattekostnad		83 514	-164 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 514	-164 026
Årsresultat		83 513	-164 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 513	-164 026
Sum overføringer og disponeringer		83 513	-164 026



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,6	20 143 851	20 143 851
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	2 218
Sum fordringer		2 218	2 218
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 447	49 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 447	49 853
Sum omløpsmidler		137 665	52 071
SUM EIENDELER		20 281 516	20 195 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	187 704	104 191
Sum opptjent egenkapital		187 704	104 191
Sum egenkapital		232 704	149 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 045 000	20 045 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000



Sum langsiktig gjeld	20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 811	1 731
Sum kortsiktig gjeld	3 811	1 731
Sum gjeld	20 048 811	20 046 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 281 516	20 195 922



Organisasjonsnr: 989 698 656
HAVUTSIKTEN 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



RESULTATREGNSKAP 45 Havutsikten Borettslag

	Note	Resultat 31.12.23	Resultat 31.12.22
Inntekter			
Inndekning av felleskostnader		400 464	335 160
Sum inntekter		400 464	335 160
Driftskostnader			
Revisjonshonorar	2	6 829	5 299
Vedlikehold	3	21 413	241 300
Brøyting / strøing / plenklipping		10 344	6 881
Forretningsførerhonorar		28 134	26 685
Forsikring		44 317	41 256
Kommunale avgifter		169 645	147 632
Energi, strøm		33 444	26 728
Fellesareal		0	0
Andre driftsutgifter		3 244	3 541
Sum driftskostnader		317 371	499 322
Driftsresultat		83 093	-164 162
Finansinntekt- og kostnad			
Renteinntekter		420	148
Rentekostnad		0	12
Resultat av finansinntekt- og kostnad		420	136
Ekstraordinære poster			
Årsresultat		83 513	-164 026
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		83 513	-164 026

45 Havutsikten Borettslag



BALANSE Havutsikten Borettslag 2023 org nr: 989 698 656

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	53 851	53 851
Bygninger	4, 6	20 090 000	20 090 000
Sum varige driftsmidler		20 143 851	20 143 851
Sum anleggsmidler		20 143 851	20 143 851
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		2 218	2 218
Sum fordringer		2 218	2 218
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		135 447	49 853
Sum bankinnskudd		135 447	49 853
Sum omløpsmidler		137 665	52 071
SUM EIENDELER		20 281 516	20 195 922



BALANSE Havutsikten Borettslag 2023 org nr: 989 698 656

	Note	Regnskap Pr 31.12.23	Regnskap Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		45 000	45 000
Opptjent egenkapital	5	187 704	104 191
Sum egenkapital		232 704	149 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	6	20 045 000	20 045 000
Sum langsiktig gjeld		20 045 000	20 045 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 811	1 731
Sum kortsiktig gjeld		3 811	1 731
Sum gjeld		20 048 811	20 046 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 281 516	20 195 922

KRAGERØ BOLIG- OG BYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Edvard Haug
Leder

Kari Kathrine Fosso
Nestleder

Leif Grønaasen
Styremedlem

45 Havutsikten Borettslag



Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

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

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetninger for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler	50 340	214 366
B. Endringer disponible midler		
Resultat	83 513	-164 026
B. Endringer disponible midler	83 513	-164 026
C. Disponible midler UB	133 853	50 340
Omløpsmidler	137 665	52 071
- Kortsiktig gjeld	3 811	1 731
= Disponible midler	133 853	50 340

Havutsikten Borettslag



Noter

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
6700 REVISJON	6 829	5 299
Sum	6 829	5 299

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 VEDLIKEHOLD BYGG	0	214 027
6603 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 050	4 583
6604 VEDLIKEHOLD UTVENDIG ANLEGG	0	778
6620 REP.OG VEDL.HOLD UTSTYR	0	10 500
6640 VEDLIKEHOLDSAVTALER	17 363	11 413
Sum	21 413	241 300

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

Havutsikten Borettslag



Noter

Note 4 - Eiendeler

	Tomt 2015	Bygninger 2006	Sum
Anskaffet år			
Antatt levetid i år			
Kostpris 01.01	53 851	20 090 000	20 143 851
+ Nyanskaffet i året			
- Salg / utrangering av anskaffelseskost			
Kostpris 31.12	53 851	20 090 000	20 143 851
Samlede avskrivninger pr 01.01			
+ Avskrivninger i år			
- Avgang samlede avskr. på anskaffelseskost			
Samlede avskrivninger			
Bokført verdi 31.12	53 851	20 090 000	20 143 851

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

Note 5 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	45 000	45 000
Opptjent egenkapital pr 01.01	104 191	268 217
Årets resultat	83 513	-164 026
Sum egenkapital pr 31.12	232 704	149 191

Note 6 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret med pant		
Borettsinnskudd	20 045 000	20 045 000
Sum	20 045 000	20 045 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger	20 090 000	20 090 000
Tomt	53 851	53 851
Sum	20 143 851	20 143 851

Havutsikten Borettslag



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragerø
Postboks 230, NO-3791 Kragerø

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

www.ey.com/no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Havutsikten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havutsikten 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 om årsregnskapet. 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.

Kragerø, 11.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: JASNM-01EB-MNC83-05Y13-HUPWY-C2DLG



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."

Therese Mostad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3033019

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-11 22:16:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JA5NM-01EB-MNC083-05Y13-HUPWY-C2DLG

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>