



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	955 361 245
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET HALS II
Forretningsadresse:	v/Mosjøen og omegn boligbyggelag Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Lien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 881 206	1 778 571
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 881 206</b>	<b>1 778 571</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 890	126 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	6 870
Annen driftskostnad	1,2	3 361 010	8 514 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 488 899</b>	<b>8 647 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 607 693</b>	<b>-6 869 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 736	31 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 736</b>	<b>31 761</b>
Annen rentekostnad		489 539	300 768
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 539</b>	<b>300 768</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-468 803</b>	<b>-269 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 076 497</b>	<b>-7 138 416</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 076 497</b>	<b>-7 138 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 076 495</b>	<b>-7 138 417</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	3 949 154	3 949 154
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 727	5 031
Andre fordringer		160 344	151 348
<b>Sum fordringer</b>		<b>172 071</b>	<b>156 379</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 197	3 142 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>575 197</b>	<b>3 142 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 268</b>	<b>3 299 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-15 894 836	-13 818 341



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 894 836</b>	<b>-13 818 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	20 402 417	20 220 070
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 469	792 751
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		71 572	51 123
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>186 042</b>	<b>843 874</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 588 458</b>	<b>21 063 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 386697

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 361 245  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HALS II  
Forretningsadresse: v/Mosjøen og omegn boligbyggelag  
Mathias Bruns gate 3  
8657 MOSJØEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Lien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 955 361 245  
BORETTSLAGET HALS II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 881 206	1 778 571
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 881 206</b>	<b>1 778 571</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 890	126 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	6 870
Annen driftskostnad	1,2	3 361 010	8 514 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 488 899</b>	<b>8 647 981</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 607 693</b>	<b>-6 869 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 736	31 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 736</b>	<b>31 761</b>
Annen rentekostnad		489 539	300 768
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 539</b>	<b>300 768</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-468 803</b>	<b>-269 007</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 076 497</b>	<b>-7 138 416</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 076 497</b>	<b>-7 138 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 076 495</b>	<b>-7 138 417</b>



Organisasjonsnr: 955 361 245  
BORETTSLAGET HALS II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	3 949 154	3 949 154
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 727	5 031
Andre fordringer		160 344	151 348
<b>Sum fordringer</b>		<b>172 071</b>	<b>156 379</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 197	3 142 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>575 197</b>	<b>3 142 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 268</b>	<b>3 299 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-15 894 836	-13 818 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 894 836</b>	<b>-13 818 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,4,5	20 402 417	20 220 070



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	114 469	792 751
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	71 572	51 123
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>186 042</b>	<b>843 874</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 588 458</b>	<b>21 063 944</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>



Organisasjonsnr: 955 361 245  
BORETTSLAGET HALS II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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 2022 Borettslaget Hals II

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 880 652	1 777 992	1 848 682	2 200 140
Salgsinntekter		554	579	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 881 206</b>	<b>1 778 571</b>	<b>1 848 682</b>	<b>2 200 140</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		38 400	38 400	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		1 958	1 958	2 040	2 040
Forretningsførerhonorar		87 532	85 816	87 533	91 034
Andre forvaltningstjenester		109 575	231 250	20 000	20 000
Revisjonshonorar		5 690	5 524	6 000	5 975
Kontigent boligbyggelag		11 200	11 200	11 200	11 200
Vedlikehold	1	2 445 571	7 507 882	145 000	150 000
Snørydding/Plenklipping		0	0	7 000	8 000
Kabel-tv		175 661	168 380	170 016	180 140
Forsikring		107 993	101 884	107 996	114 476
Kommunale avgifter		313 175	337 380	316 055	328 829
Renovasjon		134 138	127 751	130 307	147 130
Energi, strøm		2 128	7 141	12 000	5 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	46 232	11 868	20 000	20 000
Bank- og betalingsgebyr		9 647	4 676	4 500	5 000
Avskrivninger		0	6 870	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 488 899</b>	<b>8 647 981</b>	<b>1 086 647</b>	<b>1 131 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 607 693</b>	<b>-6 869 410</b>	<b>762 035</b>	<b>1 068 317</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		20 736	31 761	4 000	4 000
Rentekostnad		489 539	300 768	406 746	846 146
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-468 803</b>	<b>-269 007</b>	<b>-402 746</b>	<b>-842 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 076 495</b>	<b>-7 138 417</b>	<b>359 289</b>	<b>226 171</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		-2 076 495	-7 138 417	359 289	226 171

Borettslaget Hals II



## Balanse 2022 Borettslaget Hals II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	3 703 689	3 703 689
Tomter	7	245 465	245 465
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		11 727	5 031
Periodiserte kostnader		160 344	151 348
Bankinnskudd		575 197	3 142 870
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 268</b>	<b>3 299 250</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		-15 894 836	-13 818 341
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	19 694 417	19 512 070
Borettsinnskudd	4, 5	708 000	708 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 469	792 751
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		0	0
Påløpt renter		64 263	29 829
Forskuddsbet husleie		7 309	21 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>186 042</b>	<b>843 874</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>4</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helge Lien  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bente Edvardsen Arctander  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Håvard Vik Digermul  
Styremedlem

**Borettslaget Hals II**



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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

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.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	2 397 930	7 504 570	100 000	100 000
Service heis og vent.anlegg	47 640	3 313	45 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>2 445 571</b>	<b>7 507 882</b>	<b>145 000</b>	<b>150 000</b>

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

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	955	0	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	45 277	0	0	0
Andre kostnader	0	11 868	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>46 232</b>	<b>11 868</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Borettslaget Hals II



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366306076	16362155499
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	01.09.2037	01.08.2060
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	19 995 000
Lånesaldo 01.01:	0	19 512 070
Avdrag i perioden:	6 460	311 193
Opptak i perioden:	500 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>493 540</b>	<b>19 200 877</b>
Saldo 5 år frem i tid:	358 221	18 012 560

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362155499	10	772 470	7 724 700
	18	637 565	11 476 170
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366306076	10	19 856	198 560
	18	16 388	294 984

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1636.63.06076	493 540	0
Lån 1636.21.55499	19 200 877	19 512 070
Borettsinnskudd	708 000	708 000
<b>Sum</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	708 000	708 000
<b>Sum</b>	<b>708 000</b>	<b>708 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Borettslaget Hals II



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	2 800	2 800
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-13 818 341	-6 679 924
Årets resultat	-2 076 495	-7 138 417
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	3 703 689	3 703 689
Tomter	245 465	245 465
<b>Sum</b>	<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>2 455 375</b>	<b>9 949 777</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-2 076 495	-7 138 417
Avdrag langsiktig lån	182 347	-362 855
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 894 149</b>	<b>-7 501 272</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>561 227</b>	<b>2 455 375</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	747 268	3 299 250
Kortsiktig gjeld	-186 042	-843 874
<b>Disponible midler</b>	<b>561 227</b>	<b>2 455 375</b>

## Borettslaget Hals II



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Hals II**

Styreleder	Helge Lien (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Bente Edvardsen Arctander (sign.)	16.02.2023
Styremedlem	Håvard Vik Digermul (sign.)	17.02.2023

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	20.02.2023
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Borettslaget Hals II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hals II som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Sjøgata 27, N-8006 Bodø  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Brønnøysund, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Kristin By Farstad*

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



## Resultatregnskap 2022 Borettslaget Hals II

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 880 652	1 777 992	1 848 682	2 200 140
Salgsinntekter		554	579	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 881 206</b>	<b>1 778 571</b>	<b>1 848 682</b>	<b>2 200 140</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		38 400	38 400	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		1 958	1 958	2 040	2 040
Forretningsførerhonorar		87 532	85 816	87 533	91 034
Andre forvaltningstjenester		109 575	231 250	20 000	20 000
Revisjonshonorar		5 690	5 524	6 000	5 975
Kontigent boligbyggelag		11 200	11 200	11 200	11 200
Vedlikehold	1	2 445 571	7 507 882	145 000	150 000
Snørydding/Plenklipping		0	0	7 000	8 000
Kabel-tv		175 661	168 380	170 016	180 140
Forsikring		107 993	101 884	107 996	114 476
Kommunale avgifter		313 175	337 380	316 055	328 829
Renovasjon		134 138	127 751	130 307	147 130
Energi, strøm		2 128	7 141	12 000	5 000
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	3 000
Andre driftsutgifter	2	46 232	11 868	20 000	20 000
Bank- og betalingsgebyr		9 647	4 676	4 500	5 000
Avskrivninger		0	6 870	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 488 899</b>	<b>8 647 981</b>	<b>1 086 647</b>	<b>1 131 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 607 693</b>	<b>-6 869 410</b>	<b>762 035</b>	<b>1 068 317</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		20 736	31 761	4 000	4 000
Rentekostnad		489 539	300 768	406 746	846 146
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-468 803</b>	<b>-269 007</b>	<b>-402 746</b>	<b>-842 146</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 076 495</b>	<b>-7 138 417</b>	<b>359 289</b>	<b>226 171</b>
<b>Disponeringer</b>					
Til annen egenkapital		-2 076 495	-7 138 417	359 289	226 171

Borettslaget Hals II



## Balanse 2022 Borettslaget Hals II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	7	3 703 689	3 703 689
Tomter	7	245 465	245 465
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		11 727	5 031
Periodiserte kostnader		160 344	151 348
Bankinnskudd		575 197	3 142 870
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>747 268</b>	<b>3 299 250</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		2 800	2 800
Annen egenkapital		-15 894 836	-13 818 341
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	19 694 417	19 512 070
Borettsinnskudd	4, 5	708 000	708 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		114 469	792 751
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		0	0
Påløpt renter		64 263	29 829
Forskuddsbet husleie		7 309	21 294
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>186 042</b>	<b>843 874</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 696 422</b>	<b>7 248 404</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>4</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helge Lien  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bente Edvardsen Arctander  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Håvard Vik Digermul  
Styremedlem

**Borettslaget Hals II**



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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

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.

Eiendommer:

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. påkostninger.

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

### Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	2 397 930	7 504 570	100 000	100 000
Service heis og vent.anlegg	47 640	3 313	45 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>2 445 571</b>	<b>7 507 882</b>	<b>145 000</b>	<b>150 000</b>

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

### Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	955	0	0	0
Brannalarm/heisalarm/årskontroll brann	45 277	0	0	0
Andre kostnader	0	11 868	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>46 232</b>	<b>11 868</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

Borettslaget Hals II



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366306076	16362155499
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	3.85 %	3.85 %
Beregnet innfridd:	01.09.2037	01.08.2060
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	19 995 000
Lånesaldo 01.01:	0	19 512 070
Avdrag i perioden:	6 460	311 193
Opptak i perioden:	500 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>493 540</b>	<b>19 200 877</b>
Saldo 5 år frem i tid:	358 221	18 012 560

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362155499	10	772 470	7 724 700
	18	637 565	11 476 170
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366306076	10	19 856	198 560
	18	16 388	294 984

### Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1636.63.06076	493 540	0
Lån 1636.21.55499	19 200 877	19 512 070
Borettsinnskudd	708 000	708 000
<b>Sum</b>	<b>20 402 417</b>	<b>20 220 070</b>

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	708 000	708 000
<b>Sum</b>	<b>708 000</b>	<b>708 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Borettslaget Hals II



## Noter Borettslaget Hals II

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	2 800	2 800
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	-13 818 341	-6 679 924
Årets resultat	-2 076 495	-7 138 417
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-15 892 036</b>	<b>-13 815 541</b>

#### Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensene av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	3 703 689	3 703 689
Tomter	245 465	245 465
<b>Sum</b>	<b>3 949 154</b>	<b>3 949 154</b>

#### Bygninger, avskrivning

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

### Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>2 455 375</b>	<b>9 949 777</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-2 076 495	-7 138 417
Avdrag langsiktig lån	182 347	-362 855
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 894 149</b>	<b>-7 501 272</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>561 227</b>	<b>2 455 375</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	747 268	3 299 250
Kortsiktig gjeld	-186 042	-843 874
<b>Disponible midler</b>	<b>561 227</b>	<b>2 455 375</b>



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Hals II**

Styreleder	Helge Lien (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Bente Edvardsen Arctander (sign.)	16.02.2023
Styremedlem	Håvard Vik Digermul (sign.)	17.02.2023

**For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	20.02.2023
--	---------------------------	------------