



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 614 637
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14 4611 KRISTIANSAND S

### 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:	Joel Allan Pantin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2023

### 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, 19.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	23 916 653	14 072 865
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 916 653</b>	<b>14 072 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	182 560	182 560
Annen driftskostnad	2,5,6,7	7 660 615	8 149 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 843 174</b>	<b>8 332 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 073 479</b>	<b>5 740 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		725	695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>725</b>	<b>695</b>
Annen finanskostnad		1 719 057	1 214 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 719 057</b>	<b>1 214 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 718 332</b>	<b>-1 214 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 355 146</b>	<b>4 526 667</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 355 146</b>	<b>4 526 667</b>
<b>Årsresultat</b>	8,9	<b>14 355 147</b>	<b>4 526 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 355 147	-4 526 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 355 147</b>	<b>-4 526 668</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	10,11	472 910 960	472 910 960
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>472 910 960</b>	<b>472 910 960</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>472 910 960</b>	<b>472 910 960</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	12	<b>668 184</b>	<b>630 401</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 506	13 204
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>817 506</b>	<b>13 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	8	<b>1 485 690</b>	<b>643 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 396 650</b>	<b>473 554 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 100</b>	<b>15 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>226 510 577</b>	<b>212 155 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>226 525 677</b>	<b>212 170 530</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,13	57 962 471	71 491 547
Øvrig langsiktig gjeld	11,13	189 386 320	189 367 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>247 348 791</b>	<b>260 858 587</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>247 348 791</b>	<b>260 858 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 048	383 983
Annen kortsiktig gjeld		64 134	141 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	8	<b>522 182</b>	<b>525 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 870 973</b>	<b>261 384 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 396 650</b>	<b>473 554 565</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511646

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 614 637  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Sørlandet Boligbyggelag  
Rådhusgata 14  
4611 KRISTIANSAND S

**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: Joel Allan Pantin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 988 614 637  
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	23 916 653	14 072 865
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 916 653</b>	<b>14 072 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	182 560	182 560
Annen driftskostnad	2,5,6,7	7 660 615	8 149 498
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 843 174</b>	<b>8 332 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 073 479</b>	<b>5 740 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		725	695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>725</b>	<b>695</b>
Annen finanskostnad		1 719 057	1 214 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 719 057</b>	<b>1 214 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 718 332</b>	<b>-1 214 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 355 146</b>	<b>4 526 667</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 355 146</b>	<b>4 526 667</b>
<b>Årsresultat</b>	8,9	<b>14 355 147</b>	<b>4 526 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 355 147	-4 526 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 355 147</b>	<b>-4 526 668</b>



Organisasjonsnr: 988 614 637  
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

## 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	10,11	472 910 960	472 910 960
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>472 910 960</b>	<b>472 910 960</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>472 910 960</b>	<b>472 910 960</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	12	<b>668 184</b>	<b>630 401</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 506	13 204
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>817 506</b>	<b>13 204</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	8	<b>1 485 690</b>	<b>643 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 396 650</b>	<b>473 554 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 100</b>	<b>15 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>226 510 577</b>	<b>212 155 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>226 525 677</b>	<b>212 170 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	11,13	57 962 471	71 491 547
Øvrig langsiktig gjeld	11,13	189 386 320	189 367 040
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>247 348 791</b>	<b>260 858 587</b>



Sum langsiktig gjeld		247 348 791	260 858 587
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		458 048	383 983
Annen kortsiktig gjeld		64 134	141 465
Sum kortsiktig gjeld	8	522 182	525 448
Sum gjeld		247 870 973	261 384 035
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		474 396 650	473 554 565



Organisasjonsnr: 988 614 637  
BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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**



Revisjonsfirma Eliassen AS  
Skippergata 2  
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30  
Mail: [khe@eaudit.no](mailto:khe@eaudit.no)  
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Bystranda Aveny Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Bystranda Aveny Borettslag som viser et overskudd på kr 14 355 147. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

#### *Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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 avviklet.

#### *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.



Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2022  
Bystranda Aveny Borettslag

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

Kristiansand, 24. april 2023  
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen  
Statsautorisert revisor



## Resultatrapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 997 668	4 656 876	4 997 700	5 827 240
Inndekning av renter		1 722 763	1 215 035	1 146 341	1 928 959
Inndekning av ord. avdrag		1 841 629	2 023 963	1 958 854	1 716 958
Inndekning av IN avdrag	0	11 683 878	3 708 887	0	0
Innbetalt kabel TV		568 200	520 200	520 200	610 200
Leieinntekt parkering		8 000	9 835	12 000	10 000
Andre leieinntekter		11 000	11 500	20 000	11 500
Oppvarming		1 444 710	1 331 555	1 216 800	1 760 000
Feieavgift		1 125	1 125	1 125	1 125
Vedlikeholdsfond		300 180	300 180	300 180	300 180
Andre driftsinntekter	1	337 500	293 709	135 000	241 105
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 916 653</b>	<b>14 072 866</b>	<b>10 308 200</b>	<b>12 407 267</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	17 500	17 375	17 900	18 375
Styrehonorar	3	160 000	160 000	160 000	160 000
Forretningsførerhonorar		212 443	197 920	206 313	209 505
Rådgivningstjenester		46 782	4 963	0	50 000
Kontingent boligbyggelag		36 600	36 200	36 200	45 750
Vaktmestertjenester		540 529	499 500	463 500	487 500
Vakthold		0	0	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	22 560	22 560	22 560	22 560
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 022 852	1 909 544	679 307	951 591
Kabel-tv		574 560	515 700	520 200	610 200
Bredbånd/lp-telefon/kollektiv internett		2 790	0	0	0
Forsikring		376 476	286 602	339 000	339 000
Kommunale avgifter		2 346 480	2 564 022	2 648 325	2 639 300
Strøm		493 942	405 604	360 900	514 789
Oppvarming	6	1 805 888	1 596 840	1 316 800	2 200 000
Andre leiekostnader		12 097	0	0	0
Renhold, fellesareal		78 548	30 240	31 200	119 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		16 261	1 994	17 100	17 800
Kontorrekvisita, trykksaker		1 236	485	10 000	5 000
Drift maskiner		1 496	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	74 135	82 509	57 700	54 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 843 174</b>	<b>8 332 058</b>	<b>6 903 005</b>	<b>8 461 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 073 479</b>	<b>5 740 807</b>	<b>3 405 195</b>	<b>3 946 097</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		725	695	0	0
Rentekostnad		1 719 057	1 214 835	1 146 341	1 928 959
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 718 332</b>	<b>-1 214 140</b>	<b>-1 146 341</b>	<b>-1 928 959</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8, 9</b>	<b>14 355 147</b>	<b>4 526 668</b>	<b>2 258 854</b>	<b>2 017 138</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra oppjøent egenkapital		-14 355 147	-4 526 668	2 258 854	2 017 138
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-14 355 147</b>	<b>-4 526 668</b>	<b>2 258 854</b>	<b>2 017 138</b>

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



## Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 11	472 910 960	472 910 960
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>472 910 960</b>	<b>472 910 960</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		243 957	433 711
Til gode av forretningsfører		0	250
Andre fordringer	12	424 227	196 440
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		817 506	13 204
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8</b>	<b>1 485 690</b>	<b>643 605</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 396 650</b>	<b>473 554 565</b>

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



## Balanserapport klient 466 BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		15 100	15 100
Annen egenkapital		212 155 430	212 155 430
Årets resultat		14 355 147	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>226 525 677</b>	<b>212 170 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	57 962 471	71 491 547
Borettsinnskudd	11, 13	189 020 000	189 020 000
Andre innskudd		366 320	347 040
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>247 348 791</b>	<b>260 858 587</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 429	19 970
Gjeld til forretningsfører		500	100 000
Leverandørgjeld		458 048	383 983
Påløpne renter		36 791	21 495
Annen kortsiktig gjeld		4 414	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8</b>	<b>522 182</b>	<b>525 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 870 973</b>	<b>261 384 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 396 650</b>	<b>473 554 565</b>

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

\_\_\_\_\_  
Joel Allan Pantin  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hild Kåbuland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Age Bergerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Dahlin  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ove Pollestad  
Styremedlem

**BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**



## Noter 2022

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

#### Tomt

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

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

### Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter er felleskostnader fakturert til næring samt inntekter ladestrøm og ladestasjoner.



## Noter 2022

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	17 500	17 375
<b>Sum</b>	<b>17 500</b>	<b>17 375</b>

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

### Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	160 000	160 000
<b>Sum</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>

### Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	22 560	22 560
<b>Sum</b>	<b>22 560</b>	<b>22 560</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 0,-.

### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	423 523	1 222 931
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	19 315	59 213
6603 VEDLIKEHOLD VVS	35 618	32 862
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	99 295	137 384
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	60 814	68 157
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	227 627	171 302
6609 KJØP AV MALING	9 653	5 113
6614 EGENANDEL SKADER	3 000	24 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	99 391	89 803
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	7 156	7 658
6625 MILJØTILTAK	1 488	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	33 161	79 811
6630 BRØYTING	2 813	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	7 313
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	3 999
<b>Sum</b>	<b>1 022 852</b>	<b>1 909 544</b>

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



## Noter 2022

### Note 6 - Oppvarming

Avregning fjernvarme

Dette er bruttotført i resultatregnskapet,

dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er akonto og avsatt inntekt ikke innkrevd enda fra den enkelte beboer.

Avregning for 2022 er ikke utført pr 31.12.2022.

Det er avsatt et varmetap for 2022 på 20% som belastes fellesskapet.

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	37 569	41 933
7440 KONTINGENT NBBL	9 900	9 900
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 395	823
7720 GENERALFORSAMLING	9 645	7 325
7770 BANKOMKOSTNINGER	12 775	11 899
7790 ANDRE KOSTNADER	2 851	10 630
<b>Sum</b>	<b>74 135</b>	<b>82 509</b>

### Note 8 - Disponible midler

	2022	2021
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>118 157</b>	<b>1 296 678</b>
Årets resultat	14 355 147	4 526 668
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-13 529 076	-5 729 289
Innskudd ikke pantsikret	19 280	24 100
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>845 351</b>	<b>-1 178 521</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>963 508</b>	<b>118 157</b>
Omløpsmidler	1 485 690	643 605
- Kortsiktig gjeld	522 182	525 448
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>963 508</b>	<b>118 157</b>

### Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	15 100	15 100
Annen egenkapital 01.01	212 155 430	207 628 762
Årets resultat	14 355 147	4 526 668
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>226 525 677</b>	<b>212 170 530</b>



## Noter 2022

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Overvåkningsutstyr	Ladeanlegg EI-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	472 535 000	143 554	375 960
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	472 535 000	143 554	375 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	143 554	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	472 535 000	0	375 960
Anskaffelsesår :	2008	2009	2018
Antatt levetid i år :		5	

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

Ladeanlegg er borettslagets infrastruktur som har motpost Andre innskudd, som er innbetalte andeler fra de som har lade plass pr 31.12. Lader og montering av denne på hver plass er andelseierskostnad. Ved installasjon av enkelt plasser er dette lagt ut av borettslaget på vegne av eierne og fremkommer derfor ikke i resultatregnskapet.

### Note 11 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	246 982 471	260 511 547
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	193 692 303	187 270 253
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	472 910 960	472 910 960

### Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av satt inntekt i varmeregnskapet for 2022. Det har ikke blitt foretatt avlesning/avregning pr 31.12.2023, pga tekniske problemer.

Dette vil bli avregnet mot beboer på et senere tidspunkt. Samt innkrevd fra eiere til strøm bod,kajakk- og mc- plass og feieavgift kr 20 125,-



## Noter 2022

### Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	Den Norske Bank	Den Norske Bank
Lånenummer:	12127770059	12127770067
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2008	2008
Rentesats:	3.99 %	3.99 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 3,94%	Flytende nominell rente 3,94%
Beregnet innfridd:	26.06.2058	26.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	196 829 409	86 685 561
Lånesaldo 01.01:	46 553 742	24 937 802
Avdrag i perioden:	8 832 953	4 696 123
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>37 720 789</b>	<b>20 241 679</b>
Andelssaldo 01.01:	133 116 125	54 161 599
Innbetalt IN i perioden:	7 636 227	4 047 651
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	3 709 669	1 552 159
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>137 042 683</b>	<b>56 657 091</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>174 763 472</b>	<b>76 898 771</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770059	1	2 135 884	2 135 884
	1	2 050 819	2 050 819
	1	1 767 883	1 767 883
	1	1 294 475	1 294 475
	1	1 257 490	1 257 490
	1	1 205 711	1 205 711
	1	1 079 962	1 079 962
	1	1 072 565	1 072 565
	1	872 846	872 846
	1	865 449	865 449
	1	850 655	850 655
	1	826 615	826 615
	1	787 780	787 780
	1	772 986	772 986
	1	754 494	754 494
	1	744 632	744 632
	1	721 208	721 208
	2	717 509	1 435 018
	2	713 811	1 427 622
	1	706 414	706 414
	1	699 017	699 017
	1	682 373	682 373
	1	680 524	680 524
	1	673 127	673 127
	1	647 238	647 238

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



Noter 2022

Pantegjeld

	1	646 004	646 004
	1	639 841	639 841
	2	610 252	1 220 504
	1	608 403	608 403
	1	606 554	606 554
	1	565 870	565 870
	1	558 398	558 398
	1	554 775	554 775
	1	543 680	543 680
	1	532 736	532 736
	1	532 584	532 584
	1	521 489	521 489
	1	510 393	510 393
	1	488 202	488 202
	1	473 408	473 408
	1	458 614	458 614
	1	451 218	451 218
	1	420 926	420 926
	1	381 605	381 605
	1	340 060	340 060
	1	337 180	337 180
	1	184 925	184 925
	1	130 632	130 632
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127770067	1	1 036 655	1 036 655
	1	976 442	976 442
	1	939 825	939 825
	1	902 395	902 395
	1	777 899	777 899
	1	569 591	569 591
	1	553 317	553 317
	1	543 553	543 553
	1	530 534	530 534
	1	471 947	471 947
	1	462 183	462 183
	1	438 227	438 227
	1	405 224	405 224
	1	384 067	384 067
	1	380 813	380 813
	1	374 303	374 303
	1	362 911	362 911
	1	346 637	346 637
	1	340 128	340 128
	1	331 990	331 990
	1	327 650	327 650
	1	317 343	317 343
	2	315 716	631 432
	2	314 088	628 176
	1	310 834	310 834
	2	307 579	615 158
	1	300 256	300 256
	2	299 442	598 884

BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG



## Noter 2022

### Pantegjeld

1	296 188	296 188
1	284 796	284 796
1	284 253	284 253
2	281 541	563 082
2	268 522	537 044
1	267 708	267 708
1	266 894	266 894
1	257 272	257 272
1	248 993	248 993
1	244 110	244 110
1	239 228	239 228
1	234 346	234 346
1	229 464	229 464
1	224 582	224 582
1	214 818	214 818
1	208 308	208 308
1	201 798	201 798
1	198 543	198 543
1	135 616	135 616
1	105 238	105 238
1	81 370	81 370
1	59 655	59 655

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt. Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen. I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.



Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For BYSTRANDA AVENY BORETTSLAG**

Styreleder	Joel Allan Pantin (sign.)	23.04.2023
Styremedlem	Ove Pollestad (sign.)	20.04.2023
Styremedlem	Morten Dahlin (sign.)	20.04.2023
Styremedlem	Åge Bergerud (sign.)	23.04.2023
Styremedlem	Hild Kåbuland (sign.)	21.04.2023