



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 185 035
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG
Forretningsadresse: Larsneset 10
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Jahn Herstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 830 310	7 303 322
Sum inntekter		6 830 310	7 303 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	105 100	105 100
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14	2 141 790	1 934 363
Sum kostnader		2 246 888	2 039 463
Driftsresultat		4 583 422	5 263 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	73 677	54 885
Sum finanskostnader	16	4 295 009	4 707 511
Netto finans		-4 221 332	-4 652 626
Resultat før skattekostnad		362 090	611 234
Årsresultat		362 090	611 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 090	611 234
Sum overføringer og disponeringer		362 090	611 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,21	217 170 000	217 170 000
Sum anleggsmidler		217 480 710	217 272 396
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		112 126	138 055
Andre fordringer		218 266	203 193
Sum fordringer		330 392	341 248
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 894 472	1 398 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 583 762	1 295 771
Sum omløpsmidler		1 914 154	1 637 019
SUM EIENDELER		219 394 863	218 909 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 101 435	490 201
Sum egenkapital		1 668 525	1 306 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	108 585 000	108 585 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,21	108 585 000	108 585 000
Sum langsiktig gjeld		217 170 000	217 170 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 063	129 499
Annen kortsiktig gjeld	20	425 276	303 481
Sum kortsiktig gjeld		556 339	432 979
Sum gjeld		217 726 339	217 602 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 394 863	218 909 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 399897

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 185 035
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG
Forretningsadresse: Larsneset 10
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Jahn Herstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 930 185 035
BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 830 310	7 303 322
Sum inntekter		6 830 310	7 303 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	105 100	105 100
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	2 141 790	1 934 363
Sum kostnader		2 246 888	2 039 463
Driftsresultat		4 583 422	5 263 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	15	73 677	54 885
Sum finanskostnader	16	4 295 009	4 707 511
Netto finans		-4 221 332	-4 652 626
Resultat før skattekostnad		362 090	611 234
Årsresultat		362 090	611 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 090	611 234
Sum overføringer og disponeringer		362 090	611 234



Organisasjonsnr: 930 185 035
BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17,21	217 170 000	217 170 000
Sum anleggsmidler		217 480 710	217 272 396

Omløpsmidler Varer

Fordringer			
Kundefordringer		112 126	138 055
Andre fordringer		218 266	203 193
Sum fordringer		330 392	341 248

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	1 894 472	1 398 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 583 762	1 295 771

Sum omløpsmidler		1 914 154	1 637 019
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		219 394 863	218 909 414
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 101 435	490 201

Sum egenkapital		1 668 525	1 306 435
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	108 585 000	108 585 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,21	108 585 000	108 585 000

Sum langsiktig gjeld		217 170 000	217 170 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		131 063	129 499
Annen kortsiktig gjeld	20	425 276	303 481
Sum kortsiktig gjeld		556 339	432 979
Sum gjeld		217 726 339	217 602 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 394 863	218 909 414



Organisasjonsnr: 930 185 035
BYHAGEN LARSNESET E OG F BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap 2025 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	6 722 542	7 056 608	7 158 085	6 548 233
Andre driftsinntekter	2	107 768	150 000	145 237	112 000
Sum inntekter		6 830 310	7 206 608	7 303 322	6 660 233
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	5 100	5 100	5 100	5 100
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	11 916	9 791	8 483	9 000
Forretningsførerhonorar		68 880	68 880	65 600	71 635
Konsulenttjenester	6	18 529	76 000	31 459	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	50 028	0	48 019	61 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	25 431	0	9 244	61 500
Annet vedlikehold	9	161 285	215 000	149 405	185 500
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	104 300	93 000	56 680	152 200
Kostnader TV/Internett		48 708	48 708	48 708	48 708
Forsikring	11	105 261	108 347	103 848	105 793
Kontingenter		196 800	184 500	196 800	184 500
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 052 708	863 432	810 674	1 240 000
Energi og brensel	13	278 532	375 000	351 654	249 000
Andre driftskostnader	14	19 412	49 000	53 789	23 500
Sum kostnader		2 246 888	2 196 758	2 039 463	2 512 936
Driftsresultat		4 583 422	5 009 850	5 263 859	4 147 297
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	73 677	10 000	54 885	73 000
Finanskostnader	16	4 295 009	4 527 440	4 707 511	4 019 846
Resultat finansposter		-4 221 332	-4 517 440	-4 652 626	-3 946 846
Ordinært resultat før skatt		362 090	492 410	611 234	200 451
Årets resultat		362 090	492 410	611 234	200 451
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		362 090	0	611 234	0
Sum disponeringer		362 090	0	611 234	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 204 039	1 204 039	695 201	1 357 815
Periodens resultat		362 090	492 410	611 234	200 451
Innskudd øremerkede midler		-208 314	0	-102 396	-100 000
Endring i disponible midler		153 776	492 410	508 838	100 451
Sum disponible midler		1 357 815	1 696 449	1 204 039	1 458 266



Balanse desember 2025 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	217 170 000	217 170 000
Sum varige anleggsmidler		217 170 000	217 170 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	310 710	102 396
Sum finansielle anleggsmidler		310 710	102 396
Sum anleggsmidler		217 480 710	217 272 396
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		112 126	138 055
Forskuddsfakturerte kostnader		206 241	193 992
Kundefordringer		0	9 201
Andre fordringer		12 025	0
Sum fordringer		330 392	341 248
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 583 762	1 295 771
Sum bankinnskudd og kontanter		1 583 762	1 295 771
Sum omløpsmidler		1 914 154	1 637 019
SUM EIENDELER		219 394 863	218 909 414

Byhagen Larsneset E og F borettslag



Balanse desember 2025 Byhagen Larsneset E og F borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		205 000	205 000
Opptjent egenkapital 01.01		1 101 435	490 201
Årets endringer i egenkapital		362 090	611 234
Sum egenkapital 31.12		1 668 525	1 306 435
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	108 585 000	108 585 000
Borettsinnskudd	19, 21	108 585 000	108 585 000
Sum langsiktig gjeld		217 170 000	217 170 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	39 251
Leverandørgjeld		131 063	129 499
Påløpte renter		132 134	145 929
Annen kortsiktig gjeld	20	141 000	51 000
Påløpte kostnader		39 479	29 221
Gjeld finansieringsforetak		112 663	38 080
Sum kortsiktig gjeld		556 339	432 979
Sum gjeld		217 726 339	217 602 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 394 863	218 909 414

31.12.25

Byhagen Larsneset E og F borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tore Lommijærvi Pettersen
Styreleder

Grethe Akselsen
Styremedlem

Odd Børre Bergan
Styremedlem

Byhagen Larsneset E og F borettslag



Byhagen Larsneset E og F 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 regnskapføres 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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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.



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	2 049 864	2 049 960	2 049 864	2 049 960
Oppvarming og varmt tappevann	147 045	246 000	165 477	246 000
Renter lån	4 292 425	4 527 440	4 709 536	4 019 065
TV - Internett	48 708	48 708	48 708	48 708
Kontingent velforening	184 500	184 500	184 500	184 500
Sum	6 722 542	7 056 608	7 158 085	6 548 233

Borettslaget består av 41 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	107 768	150 000	145 237	112 000
Sum	107 768	150 000	145 237	112 000

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	5 100	5 100	5 100	5 100
Sum	5 100	5 100	5 100	5 100

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000	100 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 916	9 791	8 483	9 000
Sum	11 916	9 791	8 483	9 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	16 279	15 000	13 596	7 500
Honorar for juridisk rådgivning	0	0	4 738	0
Teknisk rådgivning	2 250	61 000	13 125	7 500
Sum	18 529	76 000	31 459	15 000

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 544	0	0	61 500
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	48 484	0	48 019	0
Sum	50 028	0	48 019	61 500

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold heis	25 431	0	9 244	61 500
Sum	25 431	0	9 244	61 500

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	159 679	145 000	141 726	180 000
Sommer- og vintervedlikehold	1 605	0	0	2 500
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	50 000	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 000	0	1 000
Annet vedlikehold	0	10 000	7 679	1 000
Sum	161 285	215 000	149 405	185 500

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	34 222	60 000	33 262	45 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	39 125	23 000	23 418	53 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	10 000	0	54 200
Diverse serviceavtaler	21 128	0	0	0
Internkontrollsystem (HMS)	6 825	0	0	0
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	0
Sum	104 300	93 000	56 680	152 200

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	98 204	101 088	96 274	99 000
Premie sikringsfond felleskostnader	7 057	7 259	7 574	6 793
Sum	105 261	108 347	103 848	105 793

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	268 358	268 432	230 084	310 000
Eiendoms- og festeavgift	784 350	595 000	580 590	930 000
Sum	1 052 708	863 432	810 674	1 240 000

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	45 690	35 000	30 689	58 000
Fjernvarme	232 842	340 000	320 966	191 000
Sum	278 532	375 000	351 654	249 000

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen kostnad lokaler	965	5 000	5 172	1 500
Verktøy	0	5 000	1 253	1 000
Driftsmateriale	4 476	2 000	1 925	1 000
Kurs, reiser, møter	0	1 500	1 100	2 500
Styrekostnader	468	0	0	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 613	4 000	5 469	5 000
Bank og kortgebyrer	2 466	3 000	3 722	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	4 656	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 500	3 498	1 000
Andre driftskostnader	4 550	25 000	26 994	5 000
Sum	19 412	49 000	53 789	23 500

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	73 677	10 000	54 885	73 000
Sum	73 677	10 000	54 885	73 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	4 294 889	4 527 440	4 707 511	4 019 346
Andre rentekostnader	120	0	0	500
Sum	4 295 009	4 527 440	4 707 511	4 019 846

Note 17 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris- bygg 5	Opprinnelig kostpris- bygg 6
Anskaffelseskost pr.01.01 :	108 595 000	108 575 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	108 595 000	108 575 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	108 595 000	108 575 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
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.

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 18 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	102 396	0
Innskudd	208 314	102 396
Sum	310 710	102 396

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	108 585 000	108 585 000
Sum	108 585 000	108 585 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

Stipulert avsetning/avregning 2024		51 000
Stipulert avsetning/avregning 2025		90 000
Sum		141 000

Målerne på fjernvarme er ikke avregnet

Note 21 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	217 170 000	217 170 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	217 170 000	217 170 000



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

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 eksterne 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
Formål:	Hovedlån
Låne nummer:	16367205265
Lånetyper:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2073
Opprinnelig lånebeløp:	108 585 000
Lånesaldo 01.01:	80 195 455
Avdrag i perioden:	610 000
Lånesaldo 31.12:	79 585 455
Saldo 5 år frem i tid:	79 585 455
Andelssaldo 01.01:	28 389 545
Innbetalt IN i perioden:	610 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	28 999 545
Sum pantegjeld for lån:	108 585 000

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367205265	1	5 225 000	5 225 000
	1	4 875 000	4 875 000
	1	3 675 000	3 675 000
	1	3 575 000	3 575 000
	1	3 525 000	3 525 000
	1	3 075 000	3 075 000
	1	2 925 000	2 925 000
	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 675 000	2 675 000
	1	2 575 000	2 575 000
	2	2 525 000	5 050 000
	2	2 475 000	4 950 000
	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 350 000	2 350 000
	2	2 325 000	4 650 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	2 275 000	2 275 000
	3	2 225 000	6 675 000

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	2 000 000	2 000 000
1	1 975 000	1 975 000
1	1 925 000	1 925 000
1	1 900 000	1 900 000
1	1 437 500	1 437 500
1	1 300 000	1 300 000
1	1 275 000	1 275 000
1	1 200 000	1 200 000
1	700 000	700 000
1	287 955	287 955

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 16367205265 har første avdrag 20.09.2033 med kr 155 932

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	5 225 000	3 412
1	4 875 000	3 184
1	3 675 000	2 400
1	3 575 000	2 335
1	3 525 000	2 302
1	3 075 000	2 008
1	2 925 000	1 910
1	2 825 000	1 845
1	2 675 000	1 747
1	2 575 000	1 682
2	2 525 000	1 649
2	2 475 000	1 616
1	2 375 000	1 551
1	2 350 000	1 535
2	2 325 000	1 518
1	2 310 000	1 509
1	2 275 000	1 486
3	2 225 000	1 453
1	2 000 000	1 306
1	1 975 000	1 290
1	1 925 000	1 257
1	1 900 000	1 241
1	1 437 500	939
1	1 300 000	849
1	1 275 000	833
1	1 200 000	784
1	700 000	457
1	287 955	188

Byhagen Larsneset E og F borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Byhagen Larsneset E og F borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byhagen Larsneset E og F borettslag

Styreleder	Tore Lommijærvi Pettersen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Grethe Akselsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Odd Børre Bergan (sign.)	11.03.2026



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Byhagen Larsneset E og F borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Larsneset E og F borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 utilsiktede feil, og å avgjøre 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



**Shape the future
with confidence**

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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 17. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HYMEO-TRVZ-8MV5W-P055C-VYA4V-PYSYM



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: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-17 14:36:08 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: HVMEO-TRVZZ-8MV5W-P055C-VYA4V-PYSYM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.