



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 772 109
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegaten 2 - 4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Stig Firing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 259 305	4 220 009
Sum inntekter		4 259 305	4 220 009
Kostnader			
Lønnskostnad	2	380 335	316 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	5 380
Annen driftskostnad	5,6,7	2 303 510	2 054 966
Sum kostnader		2 689 226	2 376 776
Driftsresultat		1 570 079	1 843 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		31 092	7 611
Sum finansinntekter		31 092	7 611
Annen finanskostnad		137 067	105 307
Sum finanskostnader		137 067	105 307
Netto finans		-105 975	-97 696
Ordinært resultat før skattekostnad		1 464 105	1 745 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 464 105	1 745 537
Årsresultat		1 464 105	1 745 537



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	68 605 966	68 605 966
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	10 312	15 692
Sum varige driftsmidler		68 616 278	68 621 658
Sum anleggsmidler		68 616 278	68 621 658
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		166 297	152 663
Sum fordringer		166 297	152 663
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		873 546	1 024 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		873 546	1 024 959
Sum omløpsmidler		1 039 843	1 177 621
SUM EIENDELER		69 656 121	69 799 279
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 012 198	22 548 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		24 012 198	22 548 093
Sum egenkapital		24 016 298	22 552 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 721 535	3 026 212
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	42 497 915	43 868 508
Sum annen langsiktig gjeld		45 219 450	46 894 720
Sum langsiktig gjeld		45 219 450	46 894 720
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 971	195 081
Annen kortsiktig gjeld		197 396	157 284
Sum kortsiktig gjeld		420 368	352 366
Sum gjeld		45 639 818	47 247 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 656 116	69 799 279
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	45 219 450	46 894 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413413

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 772 109
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAVEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Prinsegaten 2 - 4
3256 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Stig Firing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 259 305	4 220 009
Sum inntekter		4 259 305	4 220 009
Kostnader			
Lønnskostnad	2	380 335	316 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 380	5 380
Annen driftskostnad	5,6,7	2 303 510	2 054 966
Sum kostnader		2 689 226	2 376 776
Driftsresultat		1 570 079	1 843 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		31 092	7 611
Sum finansinntekter		31 092	7 611
Annen finanskostnad		137 067	105 307
Sum finanskostnader		137 067	105 307
Netto finans		-105 975	-97 696
Ordinært resultat før skattekostnad		1 464 105	1 745 537
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 464 105	1 745 537
Årsresultat		1 464 105	1 745 537



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	68 605 966	68 605 966
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	10 312	15 692
Sum varige driftsmidler		68 616 278	68 621 658

Sum anleggsmidler		68 616 278	68 621 658
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre fordringer		166 297	152 663
Sum fordringer		166 297	152 663

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		873 546	1 024 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		873 546	1 024 959

Sum omløpsmidler		1 039 843	1 177 621
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		69 656 121	69 799 279
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	24 012 198	22 548 093
Sum opptjent egenkapital		24 012 198	22 548 093

Sum egenkapital		24 016 298	22 552 193
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	2 721 535	3 026 212
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	42 497 915	43 868 508
Sum annen langsiktig gjeld		45 219 450	46 894 720
Sum langsiktig gjeld		45 219 450	46 894 720
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 971	195 081
Annen kortsiktig gjeld		197 396	157 284
Sum kortsiktig gjeld		420 368	352 366
Sum gjeld		45 639 818	47 247 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 656 116	69 799 279
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	12	45 219 450	46 894 720



Organisasjonsnr: 982 772 109
BYHAVEN 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



Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	825 256	771 868	825 256	619 475
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 464 105	1 745 537	1 652 000	1 753 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 380	5 380	6 000	6 000
Avdrag langsiktig gjeld	-304 677	-314 723	-298 000	-321 000
Innbetalt IN andelseiere	0	130 678	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-130 678	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-1 370 593	-1 382 806	-1 400 000	-1 400 000
B. Årets endring disponible midler	-205 780	53 388	-40 000	38 000
C. Disponible midler	619 475	825 256	785 256	657 475

Arsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Resultatregnskap 2024 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 948 620	1 855 860	1 949 000	2 163 000
Innkrevde lånekostnader		403 475	387 698	405 000	417 000
Innkrevde garasjekostnader		7 200	2 800	8 000	0
Andre driftsinntekter	1	1 900 010	1 973 651	2 008 000	1 928 000
Sum inntekter		4 259 305	4 220 009	4 370 000	4 508 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	298 335	238 056	250 000	290 000
Styrehonorar		82 000	78 374	82 000	85 000
Avskrivninger	4	5 380	5 380	6 000	6 000
Revisjonshonorar		6 894	6 564	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		151 608	144 384	153 000	159 000
Kontingent LABO / NBBL		16 398	16 398	16 000	16 000
Vedlikehold	5	435 547	285 188	270 000	357 000
Kabel-tv og bredbånd		285 606	263 343	275 000	297 000
Forsikring		112 050	105 713	112 000	131 000
Kommunale avgifter	6	567 597	445 982	531 000	609 000
Eiendomsskatt		71 959	63 393	133 000	0
Energi og strøm		554 898	646 503	660 000	590 000
Andre driftskostnader	7	100 953	77 498	110 000	100 000
Sum kostnader		2 689 226	2 376 776	2 605 000	2 647 000
Driftsresultat		1 570 079	1 843 233	1 765 000	1 861 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		31 092	7 611	25 000	20 000
Rentekostnader		137 067	105 307	138 000	128 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-105 975	-97 696	-113 000	-108 000
Årsresultat		1 464 105	1 745 537	1 652 000	1 753 000

Årsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	68 291 486	68 291 486
Påkostninger	8	314 480	314 480
Andre driftsmidler / teknisk anlegg	4	10 312	15 692
Sum anleggsmidler		68 616 278	68 621 658
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		165 316	146 007
Andre fordringer		981	6 656
Sum fordringer		166 297	152 663
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		172 613	257 186
Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D)		526 559	750 000
Innestående på skattetrekkskonto		17 546	17 773
Innestående på sparekonto med betingelser		156 828	0
Sum bankinnskudd og kontanter		873 546	1 024 959
Sum omløpsmidler		1 039 843	1 177 621
SUM EIENDELER		69 656 121	69 799 279

Årsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Balanse pr 31.12.24 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	9	22 548 093	22 548 093
Årets resultat	9	1 464 105	0
Sum opptjent egenkapital		24 016 298	22 552 193
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 721 535	3 026 212
Gjeld til andelseiere (IN)	10	12 261 190	13 631 783
Borettsinnskudd	11	30 236 725	30 236 725
Sum langsiktig gjeld		45 219 450	46 894 720
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73 864	16 049
Leverandørgjeld		222 971	195 081
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		59 647	52 542
Påløpte renter		97	111
Annen kortsiktig gjeld		63 788	88 582
Sum kortsiktig gjeld		420 368	352 366
Sum gjeld		45 639 818	47 247 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 656 116	69 799 279
Pantestillelser	12	45 219 450	46 894 720

Larvik, 31.12.2024

Årsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. 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 noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseiere. Reduksjon av gjelden til andelseiere skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseiere blir inntektsført.

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 ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm leiligheter	509 000	573 985	590 000	510 000
Strøm elbil	20 417	16 860	18 000	18 000
Reduksjon andel IN	1 370 593	1 382 806	1 400 000	1 400 000
Sum	1 900 010	1 973 651	2 008 000	1 928 000

Arsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	224 198	183 162
Opptjente feriepenger	28 025	22 895
Arbeidsgiveravgift	43 049	35 875
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	3 952	3 228
Refusjon sykepenger	888	0
Motkonto refusjon sykelønn	-888	-7 104
Refusjon feriepenger	-888	0
Sum	298 335	238 056

Note 3 - Ansatte

Borettslaget har 2 vaktmestere som går på timer fordelt på 0,33 årsverk.

Note 4 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 588
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 312
Årets avskrivninger :	5 380
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Årsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	75 737	75 509
Vedlikehold innvendig	8 269	0
Vedlikehold VVS	190 525	6 905
Vedlikehold elektro	6 021	32 345
Vedlikehold uteanlegg	14 157	53 679
Vedlikehold snekkerarbeid	1 283	313
Vedlikehold malerarbeid	18 794	4 500
Vedlikehold garasjer/parkering	2 884	2 848
Vedlikehold murerarbeid	0	19 375
Vedlikehold blikkenslager	0	2 094
Vedlikehold dører	594	51 428
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	39 204	0
Vedlikehold tak	18 125	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg	6 179	9 918
Vedlikehold ventilasjon	19 375	0
Vedlikehold porttelefoner	14 400	26 275
Egenandel forsikringsskader	20 000	0
Sum	435 547	285 188

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

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evt. matter	47 809	46 121
Drift ladestasjon elbil	4 588	4 042
Innkjøp av inventar og utstyr	5 647	6 561
Driftsmateriell	4 063	2 138
Snørydding/sandstrøing	1 148	1 035
Beplantning	2 060	979
Kontorrekvisita	895	0
Porto	175	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	503	0
Gaver, fradragsberettiget	5 543	3 350
Premie sikringsordning	3 803	2 649
Kostnader vedr. styrearbeid	2 145	3 158
Generalforsamling	4 989	5 000
Servering/tilsteling beboere	340	0
Kurs for tillitsvalgte	14 125	0
Bank- og betalingsgebyr	3 123	2 465
Sum	100 953	77 498

Note 8 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2000
Kostpris	68 291 486
2003 - Utsmykking/Glassvegg	84 480
2019 - Infrastruktur lading av elbil	230 000
Bokført verdi 31.12	68 605 966

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

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	22 548 093	20 802 556
+/- Årets resultat	1 464 105	1 745 537
Sum egenkapital pr 31.12	24 016 298	22 552 193

Innskutt andelskapital består av 41 andeler pålydende kr. 100,-.

Arsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Husbanken
Formål:	Infrastruktur lading elbil	
Lånenummer:	25107713614	11466762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	5.70 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	230 000	37 970 000
Lånesaldo 01.01:	145 926	2 818 580
Avdrag i perioden:	21 286	283 391
Lånesaldo 31.12:	124 640	2 535 189
Saldo 5 år frem i tid:	0	944 563
Andelssaldo 01.01:	0	13 631 783
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 370 593
Andelssaldo 31.12:	0	12 261 190
Sum pantegjeld for lån:	124 640	14 796 379

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11466762	2	354 614	709 228
	1	272 780	272 780
	1	237 709	237 709
	1	222 945	222 945
	1	198 740	198 740
	1	159 771	159 771
	1	140 287	140 287
	1	136 390	136 390
	1	128 596	128 596
	1	116 906	116 906
	1	109 695	109 695
	1	102 141	102 141
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107713614	1	3 851	3 851
	1	3 594	3 594
	2	3 513	7 026
	1	3 460	3 460
	1	3 420	3 420
	1	3 339	3 339
	1	3 284	3 284
	4	3 244	12 976
	1	3 163	3 163
	2	3 150	6 300
	2	3 122	6 244
	2	3 055	6 110
	1	3 041	3 041
	3	3 029	9 087
	3	2 974	8 922

Arsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Langsiktig gjeld

1	2 961	2 961
2	2 948	5 896
1	2 920	2 920
1	2 867	2 867
1	2 786	2 786
4	2 731	10 924
3	2 638	7 914
1	2 335	2 335
1	2 219	2 219

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Årsoppgjør 2024 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2024 for Byhaven Borettslag

Note 11 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	30 236 725	30 236 725
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	30 236 725	30 236 725

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 45 219 450,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 68 605 966,-.



Resultat og balanse med noter for Byhaven Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byhaven Borettslag

Styreleder	Stig Firing (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Torunn H Haarberg (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Jorun Gjeterud (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Bjørn Petersen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Anne Sletholt (sign.)	19.03.2025



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Byhaven Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhaven Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: K41TQ-PKOIP-VXE4Z-JH6NP-BEALF-3X0A4



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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K41TQ-PK0IP-VXE4Z-JH6NP-BEALF-3X0A4



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."

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-25 13:07:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K41TQ-PK0IP-VXE4Z-JH6NP-BEALF-3X0A4

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.