



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 123 380	3 768 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 123 380</b>	<b>3 768 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	282 696	263 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	448	0
Annen driftskostnad	5,6,7	1 725 439	1 201 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 243 021</b>	<b>1 685 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 880 359</b>	<b>2 082 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		107	2 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107</b>	<b>2 723</b>
Annen finanskostnad		41 952	96 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 952</b>	<b>96 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 845</b>	<b>-93 711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 072 952</b>	<b>2 209 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 072 952</b>	<b>2 209 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 838 514</b>	<b>1 989 226</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	68 605 966	68 605 966
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	26 452	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>68 632 418</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 632 418</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		346 280	115 131
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 280</b>	<b>115 131</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		793 586	993 727
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 139 865</b>	<b>1 108 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 139 866</b>	<b>1 108 858</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 772 283</b>	<b>69 714 824</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	19 019 917	17 181 403



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 019 917</b>	<b>17 181 403</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 024 016</b>	<b>17 185 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 605 907	5 112 032
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	45 808 173	47 164 310
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 414 080</b>	<b>52 276 342</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 414 079</b>	<b>52 276 342</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 088	122 837
Annen kortsiktig gjeld		191 100	130 143
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 187</b>	<b>252 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 748 266</b>	<b>52 529 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 772 283</b>	<b>69 714 824</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	50 414 079	52 276 342



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 307531

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 10.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 123 380	3 768 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 123 380</b>	<b>3 768 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	282 696	263 172
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	448	0
Annen driftskostnad	5, 6, 7	1 725 439	1 201 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 243 021</b>	<b>1 685 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 880 359</b>	<b>2 082 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		107	2 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107</b>	<b>2 723</b>
Annen finanskostnad		41 952	96 434
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 952</b>	<b>96 434</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 845</b>	<b>-93 711</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 072 952</b>	<b>2 209 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 072 952</b>	<b>2 209 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 838 514</b>	<b>1 989 226</b>



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### 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	26 452	0
Sum varige driftsmidler		68 632 418	68 605 966

Sum anleggsmidler		68 632 418	68 605 966
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		346 280	115 131
Sum fordringer		346 280	115 131

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		793 586	993 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 139 865	1 108 858

Sum omløpsmidler		1 139 866	1 108 858
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		69 772 283	69 714 824
---------------	--	------------	------------

### 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	19 019 917	17 181 403
Sum opptjent egenkapital		19 019 917	17 181 403

Sum egenkapital		19 024 016	17 185 503
-----------------	--	------------	------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	4 605 907	5 112 032
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	45 808 173	47 164 310
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 414 080</b>	<b>52 276 342</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 414 079</b>	<b>52 276 342</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		143 088	122 837
Annen kortsiktig gjeld		191 100	130 143
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 187</b>	<b>252 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 748 266</b>	<b>52 529 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 772 283</b>	<b>69 714 824</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	12	50 414 079	52 276 342



Organisasjonsnr: 982 772 109  
BYHAVEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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**



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	855 879	639 454	855 879	805 678
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 838 514	1 989 226	1 540 000	1 531 000
Tilbakeføring av avskrivninger	448	0	0	5 000
Fradrag for påkostninger	-26 900	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-431 125	-449 885	-442 000	-418 000
Innbetalt IN andelseiere	75 000	677 892	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-75 000	-677 892	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-1 431 138	-1 322 917	-1 070 000	-1 070 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-50 201</b>	<b>216 425</b>	<b>28 000</b>	<b>48 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>805 678</b>	<b>855 879</b>	<b>883 879</b>	<b>853 678</b>



## Resultatregnskap 2021 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 593 312	1 593 312	1 593 000	1 657 000
Innkrevde lånekostnader		440 400	511 150	476 000	455 000
Innkrevde garasjekostnader		16 100	9 800	8 000	17 000
Andre driftsinntekter	1	2 073 568	1 653 816	1 564 000	1 667 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 123 380</b>	<b>3 768 078</b>	<b>3 641 000</b>	<b>3 796 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	204 417	188 572	200 000	230 000
Styrehonorar		78 279	74 600	76 000	80 000
Avskrivninger	4	448	0	0	5 000
Revisjonshonorar		5 442	5 346	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		134 562	132 732	135 000	138 000
Kontingent LABO / NBBL		16 344	16 278	16 000	16 000
Vedlikehold	5	243 116	176 731	250 000	250 000
Kabel-tv og bredbånd		234 438	220 497	230 000	243 000
Forsikring		93 398	87 975	95 000	99 000
Kommunale avgifter	6	378 084	349 538	389 000	388 000
Energi og strøm		761 328	349 237	540 000	640 000
Andre driftskostnader	7	93 165	83 635	105 000	106 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 243 021</b>	<b>1 685 141</b>	<b>2 041 000</b>	<b>2 201 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 880 359</b>	<b>2 082 937</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 595 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		107	2 723	1 000	1 000
Rentekostnader		41 952	96 434	61 000	65 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-41 845</b>	<b>-93 711</b>	<b>-60 000</b>	<b>-64 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 838 514</b>	<b>1 989 226</b>	<b>1 540 000</b>	<b>1 531 000</b>

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8	68 291 486	68 291 486
Påkostninger / tekniske anlegg	8	314 480	314 480
Andre driftsmidler	4	26 452	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 632 418</b>	<b>68 605 966</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		225 965	0
Forskuddsbetalte kostnader		120 315	114 643
Andre fordringer		0	488
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		793 586	993 727
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 139 865</b>	<b>1 108 858</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 772 283</b>	<b>69 714 824</b>

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Balanse pr 31.12.21 for Byhaven Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	9	4 100	4 100
Opptjent egenkapital	9	17 181 403	17 181 403
Årets resultat	9	1 838 514	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 024 016</b>	<b>17 185 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	4 605 907	5 112 032
Gjeld til andelseiere (IN)	10	15 571 448	16 927 585
Borettsinnskudd	11	30 236 725	30 236 725
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 414 079</b>	<b>52 276 342</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldige avregninger til beboere		0	60 265
Leverandørgjeld		143 088	122 837
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		21 283	20 309
Påløpte renter		47	48
Annen kortsiktig gjeld		169 770	49 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 187</b>	<b>252 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 748 266</b>	<b>52 529 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 772 283</b>	<b>69 714 824</b>
Pantestillelser	12	50 414 079	52 276 342

Larvik, 31.12.2021

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. 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 andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne 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 2021	Regnskap 2020
Strøm leiligheter	631 956	328 178
Strøm elbil	10 474	2 721
Reduksjon andel IN	1 431 138	1 322 917
<b>Sum</b>	<b>2 073 568</b>	<b>1 653 816</b>

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Lønn	150 835	143 815
Opptjente feriepenger	18 647	17 797
Arbeidsgiveravgift	32 305	30 797
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	2 630	2 503
Annet lønnstilskudd, redusert arb.giv.avg	0	-6 340
<b>Sum</b>	<b>204 417</b>	<b>188 572</b>

### 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 :	0
Årets tilgang :	26 900
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	448
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	26 452
Årets avskrivninger :	448
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold og sevice heis	55 817	56 771
Vedlikehold innvendig	9 356	39 348
Vedlikehold VVS	0	5 069
Vedlikehold elektro	12 910	5 471
Vedlikehold uteanlegg	38 033	0
Vedlikehold snekkerarbeid	24 999	4 938
Vedlikehold malerarbeid	11 872	21 125
Vedlikehold garasjer/parkering	35 861	38 616
Vedlikehold murerarbeid	4 250	0
Vedlikehold dører	47 357	2 173
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	378
Vedlikehold ventilasjon	2 661	2 842
<b>Sum</b>	<b>243 116</b>	<b>176 731</b>

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 2021 for Byhaven Borettslag

### Note 7 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Renhold, evnt. matter	40 375	38 482
Drift ladestasjon elbil	2 880	1 671
Innkjøp av inventar og utstyr	3 800	9 325
Driftsmateriell	1 829	6 012
Opprydding / bortkjøring av søppel	240	0
Snørydding/sandstrøing	7 748	0
Beplantning	4 466	2 738
Brannvarsling, sprinkling, dokument	4 761	0
Juridisk rådgivning	0	2 921
Vaktmestertjenester	0	2 955
Telekommunikasjon	6 906	5 425
Porto	0	45
Gaver, fradragsberettiget	2 180	3 735
Premie sikringsordning	2 467	2 521
Kostnader vedr. styrearbeid	1 281	1 417
Generalforsamling	3 376	2 853
Servering/tilstelning beboere	7 714	301
Bank- og betalingsgebyr	3 141	3 235
<b>Sum</b>	<b>93 165</b>	<b>83 635</b>

### Note 8 - Bygninger inkl. tomt

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

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

### Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innskutt andelskapital	4 100	4 100
Opptjent egenkapital pr. 01.01	17 181 403	15 192 177
+/- Årets resultat	1 838 514	1 989 226
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>19 024 016</b>	<b>17 185 503</b>

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

## Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

**Note 10 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken
Formål:	Infrastruktur lading elbil	
Lånenummer:	25107713614	11466762
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2002
Rentesats:	1.80 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	230 000	37 970 000
Lånesaldo 01.01:	210 955	4 839 371
Avdrag i perioden:	21 982	484 143
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>188 973</b>	<b>4 355 228</b>
Saldo 5 år frem i tid:	66 229	2 332 363
Andelssaldo 01.01:	0	16 927 585
Innbetalt IN i perioden:	0	75 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 431 138
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>15 571 448</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>188 973</b>	<b>19 926 676</b>

**Langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11466762	2	477 568	955 136
	1	477 516	477 516
	1	367 360	367 360
	1	320 128	320 128
	1	307 927	307 927
	1	300 246	300 246
	1	267 648	267 648
	1	240 429	240 429
	1	215 168	215 168
	1	200 435	200 435
	1	188 928	188 928
	1	183 680	183 680
	1	173 184	173 184
	1	157 440	157 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107713614	1	5 838	5 838
	1	5 449	5 449
	2	5 327	10 654
	1	5 245	5 245
	1	5 185	5 185
	1	5 062	5 062
	1	4 979	4 979
	4	4 919	19 676
	1	4 796	4 796
	2	4 775	9 550
	2	4 734	9 468
	2	4 632	9 264
	1	4 611	4 611

Årsoppgjør 2021 for Byhaven Borettslag



## Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

### Langsiktig gjeld

3	4 592	13 776
3	4 509	13 527
1	4 490	4 490
2	4 469	8 938
1	4 428	4 428
1	4 347	4 347
1	4 224	4 224
4	4 141	16 564
3	3 999	11 997
1	3 540	3 540
1	3 365	3 365

#### 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.



Noter til regnskapet 2021 for Byhaven Borettslag

**Note 11 - Borettsinnskudd**

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Opprinnelig innskudd	30 236 725	30 236 725
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>30 236 725</b>	<b>30 236 725</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 12 - Pantstillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 50 414 079,- 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.)	30.03.2022
Styremedlem	Torunn H Haarberg (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Bjørn Petersen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Jorun Gjeterud (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Anne Sletholt (sign.)	29.03.2022



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63

Fax

Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)

Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Byhaven brl

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Byhaven brls årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

### 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 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pernoe Dokumentno.kke.f:JHH3E-NUMXF-BZ077-METQE-F7EVC-ZMOVE



Uavhengig revisors beretning - Byhaven brl

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.

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 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 31. mars 2022  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: JHH3E-NUMXF-BZ077-METQE-F7EVC-ZMOVE



# 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."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-31 11:12:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JHH3E-NUMXF-BZ077-MEIQE-F7EVC-ZMOVE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>